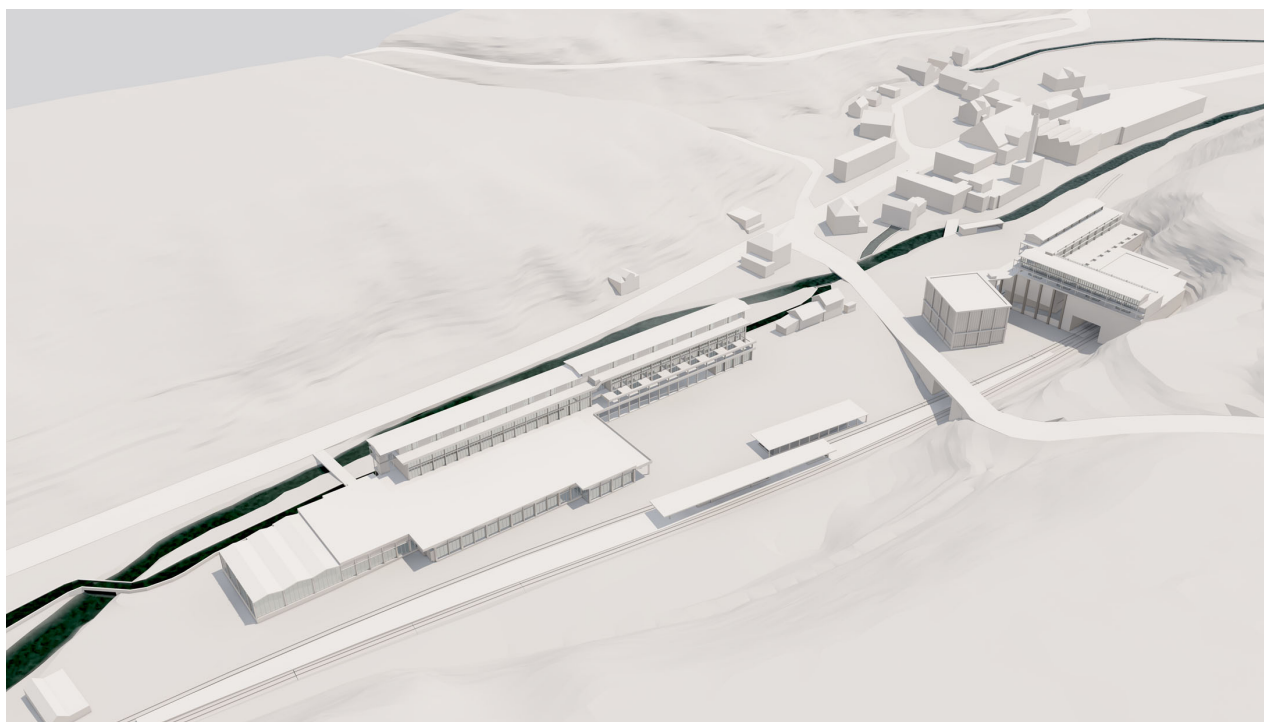


Privater Gestaltungsplan Talwis

Erläuternder Bericht

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Auftraggeberin

HIAG Immobilien Schweiz AG

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Jill Brüttsch

Inhalt		
	1. Einleitung	5
	1.1 Ausgangslage	5
	1.2 Vorhaben	6
	2. Planerische Grundlagen	8
	2.1 Überkommunale Vorgaben	8
	2.2 Kommunale Vorgaben	17
	2.3 Gewässer	19
	2.4 Umwelt	24
	3. Richtprojekt	30
	3.1 Städtebau	30
	3.2 Freiraumgestaltung	31
	3.3 Bebauung und Nutzung	34
	3.4 Erschliessung und Parkierung	37
	3.5 Etappierung	38
	4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	39
	4.1 Zweck	39
	4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	40
	4.3 Ergänzendes Recht	40
	4.4 Gestaltung	41
	4.5 Bebauung	41
	4.6 Nutzweise	46
	4.7 Freiraum	47
	4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung	50
	4.9 Umwelt	56
	4.10 Versorgung und Entsorgung	57
	4.11 Schlussbestimmung	57
	5. Auswirkungen	58
	5.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	58
	5.2 Ortsbild	58
	5.3 Umweltschutz	59
	5.4 Fazit	60
	6. Mitwirkungsverfahren	61
	6.1 Kantonale Vorprüfung	61
	6.2 Öffentliche Auflage	61
	6.3 Anhörung	61
	7. Verfahren	62

Beilage

- 1 Richtprojekt, Knapkiewicz & Fickert AG (K&F) vom 16. Dezember 2020
- 2 Richtprojekt, Schmid Landschaftsarchitekten GmbH vom 16. Dezember 2020
- 3 Verkehrsgutachten, Enz & Partner GmbH vom 16. Dezember 2020
- 4 Lärmgutachten Gestaltungsplan Aathal-Seegräben, Ingenieurbüro Andreas Suter vom 16. Dezember 2020
- 5 Erschütterungsbericht, Ziegler Consultants AG vom 31. Mai 2016
- 6 Resultat der Vorprüfung vom 18. Dezember 2019
- 7 Resultat der 2. Vorprüfung vom 16. Dezember 2020
8. Bericht zu den Einwendungen vom 16. Dezember 2020

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Eigentümerwechsel

Das Aathal in der Gemeinde Seegräben ist ein langgestrecktes Tal zwischen Uster und Wetzikon, ca. 25 Min. S-Bahn-Fahrzeit vom Hauptbahnhof Zürich entfernt. Das Tal ist eng und wird landschaftlich durch die weitestgehend bewaldeten Hänge geprägt. In der Talsohle zeugen die – zwischen den zwei mäandrierenden Wasserläufen wie auf einer Perlenkette aufgereihten – Bauten und Anlagen von den erfolgreichen Zeiten der Textilindustrie.

Der Aabach war die Quelle der industriellen Entwicklung, die im 18. Jahrhundert ihren Ursprung hatte und sich im 19./20. Jahrhundert voll entfaltete. Die Fabrikanlagen wurden bis 2003 industriell betrieben. Heute werden Teilgebiete umgenutzt, andere liegen brach und warten auf eine Belebung durch neue Nutzungen. Insgesamt weist das Areal ein grosses Entwicklungspotenzial auf. 2010 hat die HIAG Immobilien Schweiz AG die Spinnereiareale der Firma Streiff AG im Aathal erworben.

Das Aathal zwischen den beiden Regionalzentren Uster und Wetzikon, Flugfoto (Quelle: bing.maps)



Initialzündung

Als neue Eigentümerin hat die HIAG Immobilien Schweiz AG bereits einige Projekte in den bestehenden Bauten realisieren können, wie z.B. den Leuchtturm im oberen Aathal, der mit seinem Nutzungsschwerpunkt "Einkaufen & Arbeiten" als Initialzündung die Aufwertung des gesamten Aathals einleiten soll. Über die Spinnerei Floos, am östlichen Eingang in das Aathal, wird zurzeit ein privater Gestaltungsplan erstellt, mit dem eine Wohn-/Gewerbenutzung in den Industriebauten ermöglicht werden soll.

Vorstellung Eigentümerin HIAG Immobilien Schweiz AG

Als langfristige Eigentümerin entwickelt die HIAG Immobilien Schweiz AG in enger Abstimmung mit den Gemeinden ehemalige Industrieareale. Schweizweit entstehen neue Quartiere, die als Ort fürs Arbeiten und Wohnen eine nachhaltige Basis für neuen Lebensraum bilden. Durch zahlreiche Akquisitionen entstand in den letzten fünf Jahren ein breit diversifiziertes Portfolio, das eine klare Linie hat: Es umfasst Areale, welche wie die HIAG selbst vom industriellen Wandel geprägt sind. Das Portfolio der HIAG Immobilien Schweiz AG umfasst rund 2,5 Millionen Quadratmeter Landfläche an rund 40 Standorten in der Schweiz.

Die HIAG Immobilien Schweiz AG legt bei der Entwicklung von Arealen Wert auf hochwertige städtebauliche Lösungen sowie transparente Kommunikation: Im Rahmen von Architekturwettbewerben werden frühzeitig Gemeinden, Behörden und Anwohner involviert. So können lokale Bedürfnisse erkannt und berücksichtigt werden. Das schafft Vertrauen als Basis für eine effiziente Entwicklungsleistung.

1.2 Vorhaben

Testplanung

Siegerprojekt Knapkiewicz & Fickert mit
Schmid Landschaftsarchitekten

Zur Erlangung von Entwürfen für die Entwicklungsstrategie und -visionen und als Basis für einen Gestaltungsplan wurde eine Testplanung im Einladungsverfahren durchgeführt. Sechs Planungsteams haben Visionen ausgearbeitet. Die Jury hat sich einstimmig für die Vision des Planungsteams Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich mit Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich entschieden. Diese ermöglicht aufgrund identitätsstiftender Infrastruktur- sowie Brückenbauwerke eine Verflechtung der Bebauung und Topografie. Zudem wird aufgrund dessen die potenzielle Wohnnutzung auf elegante Weise vom Talboden gehoben.

Wohn- und Gewerbeüberbauung

Die HIAG Immobilien Schweiz AG beabsichtigt, beim Bahnhof Aathal-Seegräben zwischen der Bahnlinie und dem Aabach eine Wohn- und Gewerbeüberbauung zu erstellen. Das Architekturbüro Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich mit Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich als Siegerteam der Testplanung Vision Aathal, haben die Vision in der Talwis zu einer Projektstudie weiterentwickelt.

Privater Gestaltungsplan

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellt die Grundeigentümerin einen privaten Gestaltungsplan auf. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seegräben ist im Planungsgebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

BZO-Revision

Die Gemeinde Seegräben hat die Bau- und Zonenordnung (BZO) angepasst. Am 25. September 2017 wurde der Entwurf der Bau- und Zonenordnung vom Gemeinderat Seegräben zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung verabschiedet. An der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2017 wurde der Antrag zur Teilrevision kommunale Nutzungsplanung festgesetzt. Die BZO wurde am 19. Februar 2018 (BDV Nr. 0082/18) von der Baudirektion genehmigt.

2. Planerische Grundlagen

2.1 Überkommunale Vorgaben

Kantonaler Richtplan

(Stand: Festsetzung 22. Oktober 2018)

Im kantonalen Richtplan ist das Gestaltungsplangebiet als Siedlungsgebiet bezeichnet.

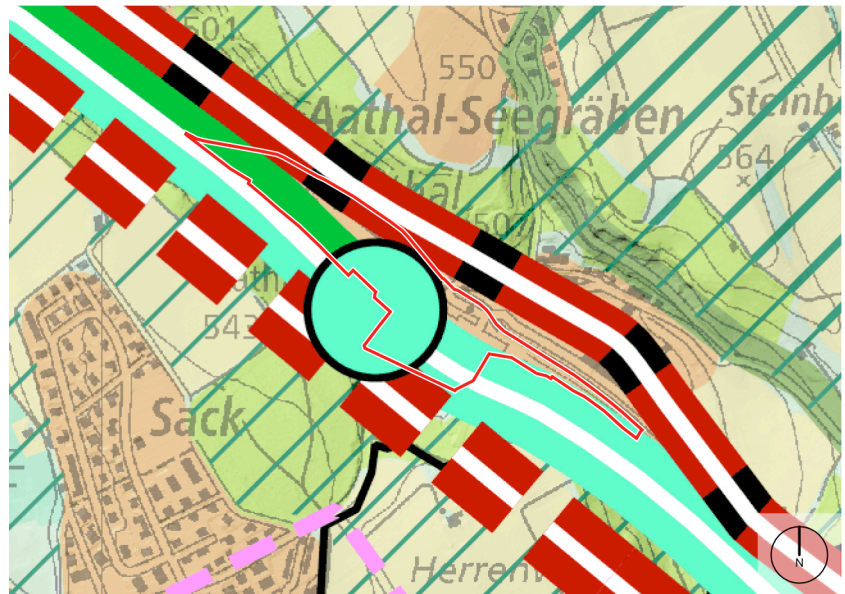
Der Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan verdeutlicht, dass das Aathal stark durch die verschiedenen Verkehrsströme geprägt wird. Durch die Talsohle wird das Bahntrasse geführt, nördlich davon verläuft die stark befahrene Kantonsstrasse und südlich davon ist die Hochleistungsstrasse geplant. Das Bahntrasse ist ab Bahnhof Aathal Richtung Wetzikon bereits zweispurig ausgebaut, der Abschnitt zwischen Uster und Aathal soll zukünftig ebenfalls auf zwei Spuren ausgebaut werden.

Mit der geplanten Autobahn soll der fehlende Abschnitt der Oberlandautobahn geschlossen werden. Parallel zum Planungssperimeter soll sie voraussichtlich weitestgehend unterirdisch geführt werden.

Kantonaler Richtplan

-  Siedlungsgebiet
-  bestehende Haltestelle
-  Wald
-  Bahnlinie doppelspurig
-  geplanter Ausbau Bahnlinie
-  Tunnel Hochleistungsstrasse
Ausbau geplant
-  Hauptverkehrsstrasse/
Rückbau bei Ersatz

Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch)
Abfrage: 10.12.2019



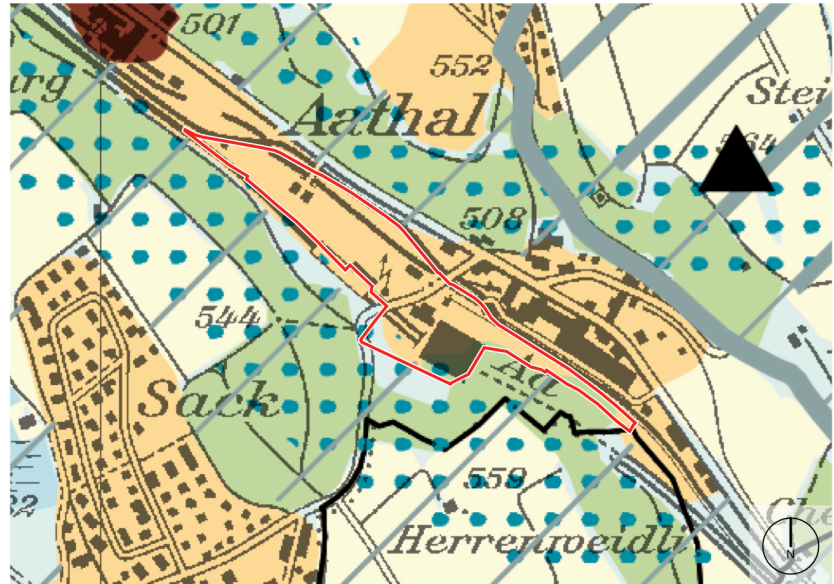
Regionaler Richtplan

Regionaler Richtplan Siedlung und
Landschaft

Regionaler Richtplan Siedlung und
Landschaft

-  Siedlungsgebiet
-  Wald
-  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
-  übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Landschaftsförderungsgebiet
-  geplante Landschaftsverbindung

Quelle: RZO
Stand: Beschluss des Regierungsrates
vom 19.12.2018



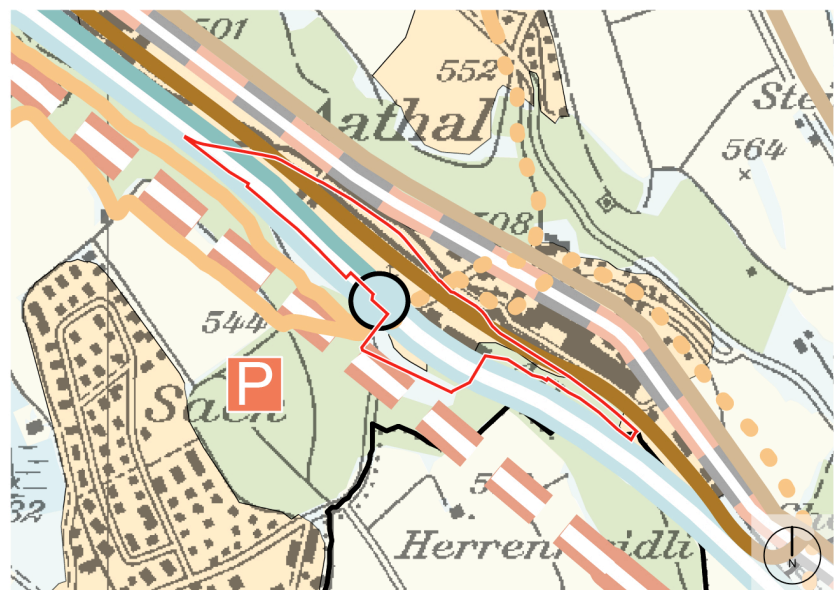
Regionaler Richtplan Verkehr

Längs des Aathals sind im regionalen Richtplan Verkehr der geplante sowie der vorhandene Radweg eingetragen. Der bestehende Fuss- und Wanderweg, welcher das Gestaltungsplan-gebiet durchquert und eine Verbindung zum Bahnhof Aathal schafft, wird entlang der Gstalterstrasse geführt.

Regionaler Richtplan Verkehr

-  bestehender Radweg
-  geplanter Radweg
-  bestehender Fuss-/Wanderweg
-  Station / Haltestelle
-  Bahnlinie doppelspurig
-  geplanter Ausbau Bahnlinie
-  Tunnel Hochleistungsstrasse Ausbau geplant
-  Hauptverkehrsstrasse/Rückbau bei Ersatz

Quelle: RZO
Stand: Beschluss des Regierungsrates
vom 19.12.2018



Fussgänger- und Radwegbrücke

Die Gemeinde Seegräben plant eine Fussgänger- und Radwegbrücke, welche die Gebiete Sack und den Ortsteil Seegräben verbindet. Die geplante Brücke setzt somit die im regionalen Richtplan Verkehr als geplanter Fussweg definierte Verbindung um.

Die geplante Brücke tangiert das Gestaltungsplangebiet mit dem Liftturm (gemäss Projekt, Vorstudie, M. Wiesendanger AG vom 23. August 2019). Der Gestaltungsplan sichert den Platz für den Liftturm.

Radwegverbindungen

Gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch) bestehen im Gestaltungsplangebiet mehrere Radwegverbindungen, welche es zu beachten gilt:

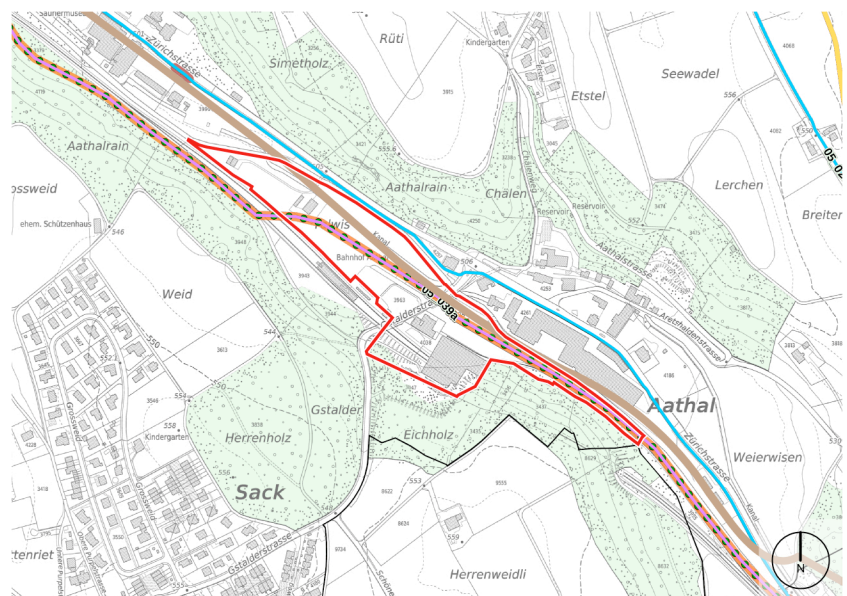
- Geplanter Radweg regionaler Richtplan
- Bestehender Radweg/Nebenroute Velonetzplan Kanton Zürich
- Veloschnellroute des Velonetzplans Kanton Zürich

Künftig sollen, gemäss Rücksprache mit dem Amt für Verkehr, nicht drei Radwegführungen im Gebiet Aathal bestehen, sondern zum gegebenen Zeitpunkt eine koordinierte Linienführung gesucht werden.

Die künftige Linienführung (Nebenverbindung Velonetz Alltag, Zürichstrasse) wird gemäss Aussagen des Amtes für Verkehr erst ersetzt, wenn eine neue Linienführung besteht. Zum jetzigen Zeitpunkt existiert jedoch noch keine konkrete Vorstellung über die künftige Linienführung der Veloschnellroute respektive des künftigen Radwegs.

Übersicht Radweg

-  regionaler Richtplan geplanter Radweg
-  Nebenverbindung Velonetz Alltag
-  Veloschnellroute Velonetz Alltag



Quelle: GIS Zürich (maps.zh.ch)
Abfrage: 10.12.2019

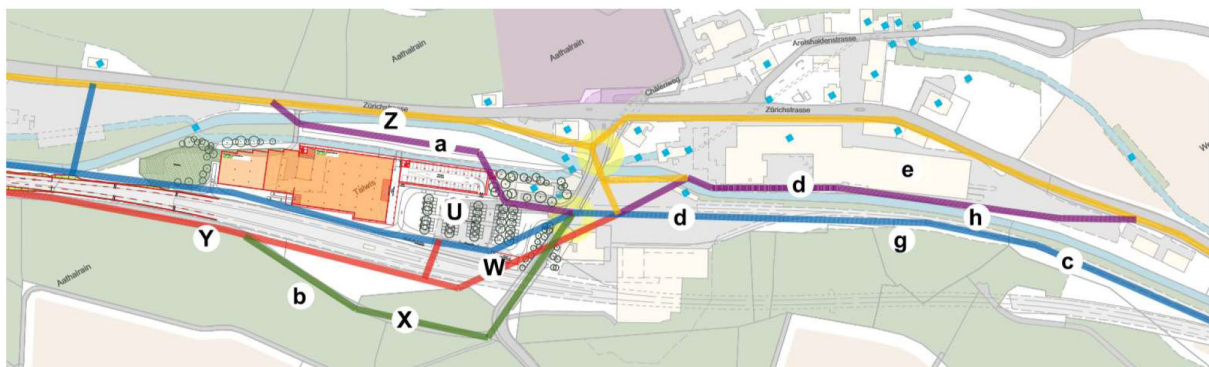
Veloschnellroute gemäss AFV,
2. Dezember 2020

Der Radweg respektive die Veloschnellroute ist noch nicht klar definiert. Hierfür wird zurzeit eine Korridorstudie erarbeitet. Gemäss Rückmeldung des Amts für Verkehr vom 2. Dezember 2020 ist die Korridorstudie noch nicht so weit ausgearbeitet, dass eine Bestvariante bezeichnet und damit abschliessend definiert werden kann, wo die Veloschnellroute durchgeführt wird und ob sie innerhalb oder ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters zu liegen kommt.

Derzeit liegt eine Auslegeordnung von möglichen Linienführungen vor. Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die blaue Linienführung (nördlich entlang Bahnlinie) und die rote Variante (südlich Bahnlinie, Kreuzung auf Höhe Bahnhof Aathal) zu ermöglichen. Die Zutrittspunkte sind entsprechend zu bezeichnen, eine Verbindung dazwischen ist für die Veloschnellroute freizuhalten. Grundsätzlich ist weder eine Unter- noch eine Überführung ausgeschlossen.

Korridorstudie Veloschnellroute Uster – Seegraben – Wetzikon

Variantenfächer



Erste Triage:

Westlich Gstaaldenstrasse:

- Weiterverfolgt werden
- Variante gelb
 - Variante blau
 - Variante rot
 - (Variante grün, mit Vorbehalt)

- Verworfen wegen fehlender Bewilligungsfähigkeit:
- Variante violett

2.12.2020 / ek

Östlich Gstaaldenstrasse:

- Weiterverfolgt werden
- Variante gelb
 - Variante violett
 - Variante blau

Niveaulage im Bauprojekt zu klären

Gemäss Rückmeldung des AFV ist im Rahmen des Bauprojekts zu klären, was auf welchem Niveau geführt wird (Veloschnellroute oberirdisch/Anlieferung unterirdisch oder Veloschnellroute unterirdisch/Anlieferung oberirdisch oder beides auf Halbniveau etc.).

Bis Mitte 2021 sollte der Korridor der Veloschnellroute geklärt sein und damit eine Festlegung auf konkreter Basis im Rahmen des Bauprojekts möglich sein.

Der Gestaltungsplan Talwis setzt die Anforderungen des Amts für Verkehr um, indem die Veloschnellroute respektive die Anschlusspunkte gemäss Rückmeldung des AFV vom 2. Dezember 2020 im Gestaltungsplan verankert werden.

Ausgehend von der Besprechung mit dem AFV vom 12. Oktober 2020 wird die Entflechtung des Fuss- und Veloverkehrs angestrebt. Für den Fussverkehr ist mit dem Richtprojekt ein schmaler Fussweg im Sinne eines Trampelpfades über die Kanalinsel von der Zürichstrasse bis zum Durchgang Coop vorgesehen. Die Umsetzung des Fusswegs setzt die Zustimmung der kantonalen Fachstellen voraus (vgl. Ziff. 7 Abs. 10 der Bestimmungen).

Bundesinventare

In den nachfolgend aufgeführten Bundesinventaren bestehen Festlegungen zum Aathal.

BLN

Das Aathal liegt am Rande des BLN-Objektes Nr. 1409 Pfäffikersee (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung).

Das Gestaltungsplangebiet grenzt nicht direkt an das BLN-Objekt und muss somit nicht berücksichtigt werden.

Übersicht BLN-Objekt Nr. 1409,
Pfäffikersee



ISOS

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) wird das gesamte Aathal im Inventar Nr. 52640 wie folgt erwähnt: "Einzigartige historische Industrielandschaft entlang des Aabachs mit zahlreichen wertvollen Ensembles aus dem 19. Jahrhundert. Mächtige Fabriken, prägende Hochkamine, Arbeiterwohnhäuser und qualitätsvolle Fabrikantenvillen in spannungsvollem Zusammenspiel mit Kanälen und Fabrikweihern".

Der in der heutigen Wohnzone liegende Teil des Planungsperimeters entspricht der Umgebungszone Nr. I und wird als "Aathal, schmaler, unverbauter Talboden mit Bachlauf, Bahnlinie und Durchgangsstrasse zwischen bewaldeten Abhängen" beschrieben. Das Erhaltungsziel bezieht sich auf die Beschaffenheit.

Die in der Industrie- und Gewerbezone liegenden Planungsgebiete werden im ISOS als Umgebungszone Nr. III mit den Worten "Bahnhofsareal mit Bahn- und Gewerbebauten v. a. 2. Hälfte 20. Jh." umschrieben. Das Erhaltungsziel bezieht sich auf die Eigenschaften.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind dem ISOS folgende Informationen zu entnehmen:

- Gebiet I: Aathal, schmaler, unverbauter Talboden mit Bachlauf, Bahnlinie und Durchgangsstrasse zwischen bewaldeten Abhängen, z.T. Wiesen an den Hängen.
Aufnahmekategorie a – unerlässlicher Teil des Ortsbildes, Erhaltungsziel a – Erhalt der Beschaffenheit: Mit dem Gestaltungsplan kann dem "unverbauten" Talboden aufgrund der Erstellung von neuen Bauten und Anlagen nicht vollständig entsprochen werden. Das Richtprojekt orientiert sich jedoch an den gewachsenen Strukturen, ermöglicht eine gute Einordnung in die Umgebung und Landschaft und weist eine behutsame Einordnung in das sensible Umfeld der bestehenden denkmalgeschützten Bauten auf. Dies war bereits bei der vorgängigen Testplanung, aus welchem das Richtprojekt als Siegerprojekt hervorging eine zentrale Vorgabe, welche auch mit Fachexperten der kantonalen Denkmalpflege geprüft wurde. Das Richtprojekt, welches mit dem Gestaltungsplan verankert wird, führt die charakteristischen Bebauungsstrukturen in ortstypischer Ausrichtung entlang dem Aabach, weiter. Dem ISOS kann somit, trotz neuer Bauten und Anlagen, entsprochen werden.
- Gebiet III: Bahnhofsareal mit Bahn- und Gewerbebauten v.a. 2. H. 20. Jh. Aufnahmekategorie b – empfindlicher Teil des Ortsbildes, Erhaltungsziel b – Erhalt der Eigenschaft: Wird durch den Gestaltungsplan erhalten. Der Bahnhof behält aufgrund des neu gestalteten Platzes sowie der Ausrichtung der Gebäude seine zentrale Bedeutung. Die Freiraumgestaltung (Richtprojekt Umgebung) orientiert sich an der ortstypischen Freiraumgestaltung und unterstützt die

bestehenden Strukturen und Eigenschaften des Bahnhofareals mit Bahn-, Gewerbe- und Wohnbauten. Der Charakter des Bahnhofareals wird mittels entsprechender Architektur der Bauten und Anlagen sowie der vorgesehenen Nutzung unterstrichen.

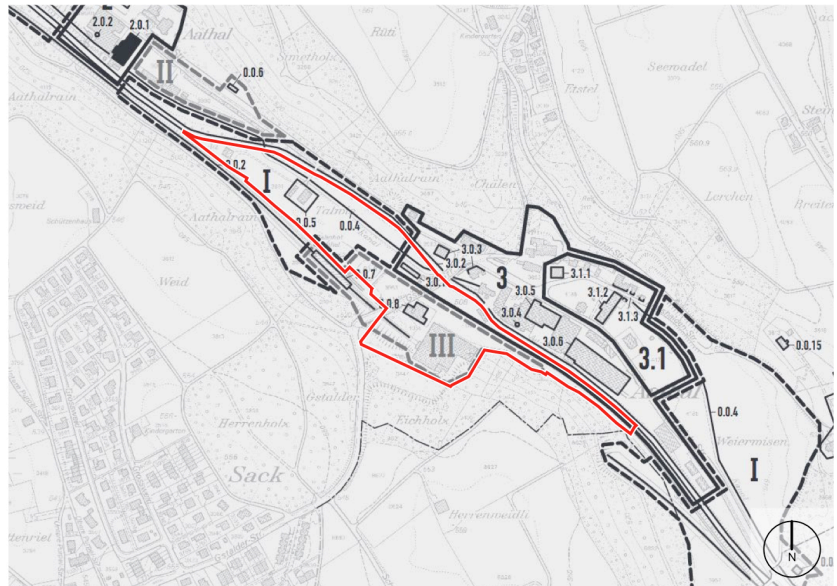
- Gebiet 3: Aathal, ehem. Mühle- und Textilindustriesiedlung am Aabach, um die Durchgangsstrasse und eine hangansteigende Nebenachse angeordnete Mühle- und Spinnereigebäude, Wohnhäuser für Fabrikanten und Arbeiter sowie bäuerliche Bauten, ehem. Bahnhof südlich des Bachlaufs, v.a. 18.–A. 20. Jh., neue Kanalanlage und Maschinenhaus, 1940er-Jahre. Aufnahmekategorie B – ursprüngliche Struktur, Erhaltungsziel B – Erhalten der Struktur: Die Struktur wird durch den Gestaltungsplan erhalten. Die Einzelelemente respektive das ehemalige Bahnhofsgebäude 3.0.1 sowie das Gebäude entlang des Aabachs (GVZ-Nr. 178) werden durch den Gestaltungsplan mittels entsprechender Bestimmung geschützt und somit ungeschmälert erhalten.
- 3.0.1 Ehem. Bahnhofsgebäude, Güterschuppen von 1863 mit angebautem Gebäudeteil von 1883/84: Erhaltung der Struktur: Wird durch den Gestaltungsplan geschützt.
- 0.0.8 Bahnhofsrestaurant, zweigeschossiger Giebelbau, 2. H. 19. Jh., spätere An-/Umbauten: Erhalt der Eigenschaft: Das ehemalige Bahnhofsrestaurant wurde infolge der zahlreichen Zwischennutzungen mehrfach umgebaut, was jeweils mit einem erheblichen Substanzverlust verbunden war. Das Gebäude befindet sich heute in einem desolaten baulichen Zustand und ist als Abbruchobjekt einzustufen. Die hohen Anforderungen gemäss § 203 ff PBG die an ein Schutzobjekt gestellt werden, sind vorliegend nicht erfüllt. Der Abbruch des Bahnhofsrestaurants (Alcatraz) war bereits bei der Testplanung vorgesehen und wurde 2020 umgesetzt.
- 0.0.4 Kanäle, teilweise mit Wasserkraftanlage: Bleibt mit dem Gestaltungsplan erhalten.
- 0.0.5 Ehem. Arbeitshäuser mit zugehörigen Schuppen, 19./A. 20. Jh.: Aufgrund der bereits erfolgten Entlassung der Gebäude aus dem kommunalen Inventar, werden diese im Zuge der baulichen Entwicklung zurückgebaut.

Gesamtheitliche Betrachtung

Der Gestaltungsplan berücksichtigt im gesamten Perimeter die Forderungen des ISOS, respektive die mit dem Vertreter des kantonalen Denkmalschutzes in der Testplanung abgesprochene Entwicklung des Gebiets. Unter anderem sind die im Situationsplan bezeichneten Gebäude als Einzelobjekte im Sinne von § 203 PBG und die Wasserkraftanlage (Kanal) zu erhalten. Der Charakter und die Gebäudestellung der Bebauung ist ortstypisch und gliedert sich behutsam in die Umgebung ein (vgl. auch Kapitel 5.2 "Auswirkungen").

Die gute Einordnung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild wurde vorgängig zum Gestaltungsplan mit einer Testplanung durch sechs Teams ausgelotet. Die kantonale Denkmalpflege war im Beurteilungsgremium vertreten. Aus der Testplanung wurde das Siegerteam für die Ausarbeitung und Weiterbearbeitung des Richtprojektes gekürt.

Übersicht ISOS



Quelle: GIS Zürich (maps.zh.ch)
Abfrage: 10.12.2019

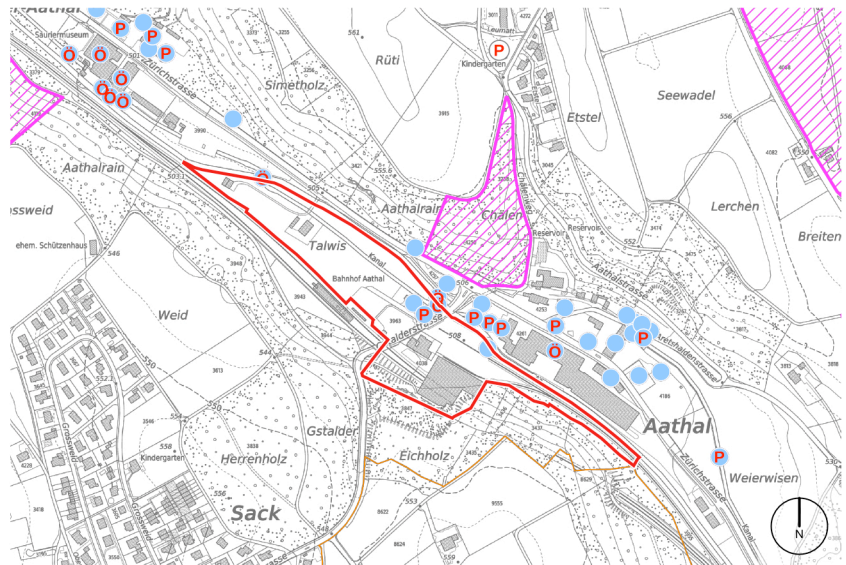
Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

Gemäss GIS-Browser sind das ehemalige Aufnahmegebäude mit angebauten Güterschuppen, das ehemalige Stellwerk sowie das ehemalige Wartehäuschen der SBB Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung. Auch ist die Wasserkraftanlage ein Denkmalschutzobjekt (Wehr, Zulaufkanal, Aquädukt). Der Gestaltungsplan berücksichtigt alle Denkmalschutzobjekte, indem diese im Situationsplan bezeichneten Gebäude als Einzelobjekte im Sinne von § 203 PBG zu erhalten sind.

Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

- Einstufung PBG-Klassierung:
Regional
- Grundbuchvermerk:
Öffentlich-rechtliche
Eigentumsbeschränkung
- P Grundbuchvermerk:
Personaldienstbarkeit
privatrechtlich

Quelle: GIS Zürich (maps.zh.ch)
Abfrage: 10.12.2019



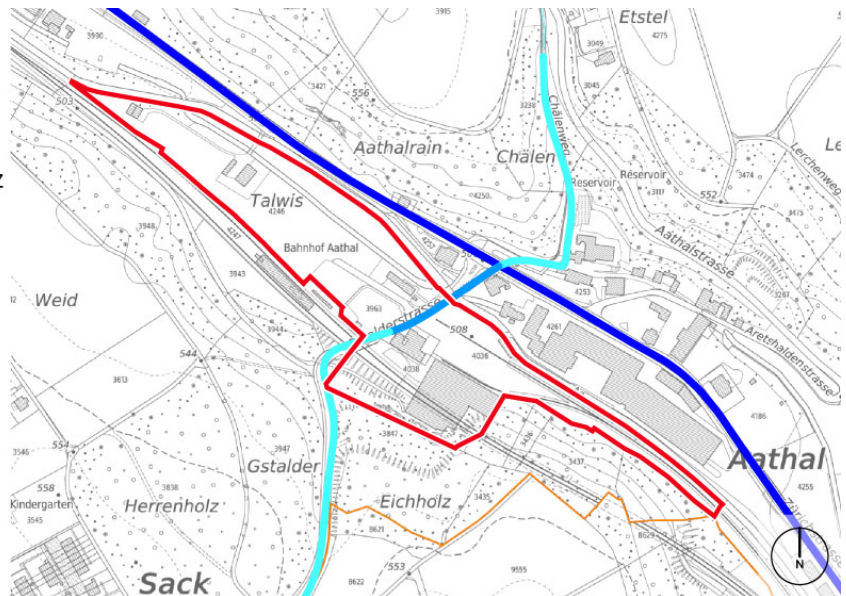
IVS

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind keine relevanten Einträge im Gestaltungsplan zu berücksichtigen. Die Gstalterstrasse ist jedoch im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von regionaler und lokaler Bedeutung deklariert und bezieht sich auf die Strecke ZH 1241 Wagenburg – Bertschikon – Gossau. Der Substanzgrad weist der Gstalterstrasse eine lokale Bedeutung mit historischem Verlauf sowie teilweise mit Substanz zu. Diese Verbindung wird vom Gestaltungsplan nicht verändert.

Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

- Historischer Verlauf
(von regionaler Bedeutung)
- Historischer Verlauf mit Substanz
(von lokaler Bedeutung)
- Historischer Verlauf
(von lokaler Bedeutung)

Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch)
Abfrage: 10.12.2020



Kommunaler Richtplan Verkehr

Quelle: Teilrevision kommunaler
Richtplan Verkehr, Bericht nach
Art. 47 RPV, 15. Januar 2020

2.2 Kommunale Vorgaben

Der kommunale Richtplan Verkehr sieht im östlichen Gestaltungsplangebiet eine bestehende Parkierungsanlage vor. Ein Fussweg, welcher die von der Eisenbahnlinie getrennten bestehenden Fusswege verbindet, ist im kommunalen Richtplan angedacht.

Der Verkehrsplan weist als Teil des Gesamtplans von 1983 dem Alter entsprechende Festlegungen auf, die inzwischen überholt sind. Im kommunalen Richtplan Verkehr der Gemeinde Seegräben ist eine geplante Sammelstrasse eingetragen, welche den Gestaltungsplanperimeter tangiert.

Der kommunale Verkehrsplan wurde revidiert. Im Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision wird die Sichtweise der Gemeinde Seegräben zur geplanten Sammelstrasse wie folgt thematisiert:

Der kommunale Gesamtplan Gemeinde Seegräben wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 326 am 26. Januar 1983 (RRB/326/1983) genehmigt. Mit Verfügung der Baudirektion Nr. 85 vom 19. Februar 2018 (ARE/0085/18) wurden die Teilrichtpläne Siedlung und Landschaft der Gemeinde Seegräben aufgehoben. Der Verkehrsplan und der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen sind somit seit 35 Jahren unverändert in Kraft. Mit der genehmigten Teilrevision der Nutzungsplanung (ARE/0082/18) wurden die Voraussetzungen geschaffen, um das Gebiet im Umfeld des Bahnhofs Aathal mit einem Gestaltungsplan massgeschneidert zu entwickeln.

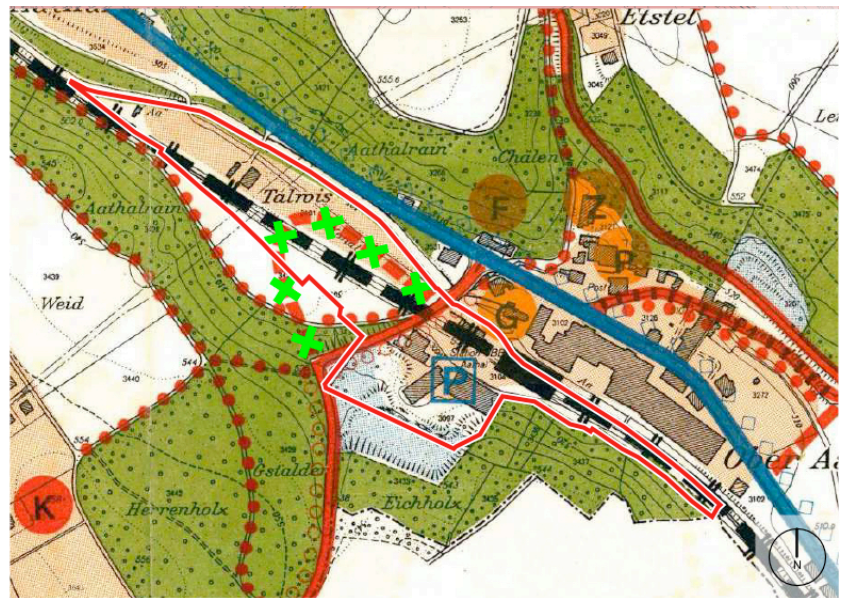
Im kommunalen Verkehrsplan von 1983 ist eine geplante Sammelstrasse eingetragen, die den Bereich des Perimeters des privaten Gestaltungsplans Talwis tangiert. Gemäss Richtplantext handelt es sich um eine Variante einer Überführung der Gstalderstrasse über die SBB-Geleise. Gemäss den heutigen Gegebenheiten erachtet die Gemeinde Seegräben die damals geplante Überführung als unrealistisch. 1989 wurde der neue SBB-Tunnel eingeweiht und in diesem Zuge wurden die Geleise bis zu 300 Meter in Richtung Westen an die heutige Lage verschoben. Zudem wurde der Bahnhof verlegt und die Strassenführung der Gstalderstrasse optimiert. Auf die damals geplante Überführung kann deshalb ersatzlos verzichtet werden.

Die Teilrevision des kommunalen Richtplans Verkehr wurde am 11. Juni 2019 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Die Genehmigung durch die Baudirektion steht zurzeit noch aus.

Teilrevision Kommunalen Richtplan Verkehr

 Aufhebung geplante
Sammelstrasse

Stand: Festsetzung/Genehmigungsverfahren, Dated on 15.1.2020



Bau- und Zonenordnung

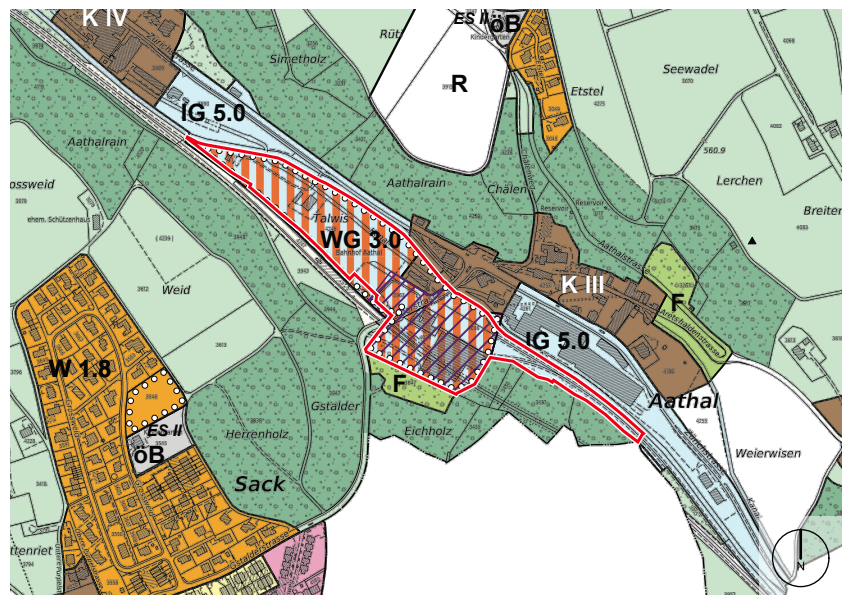
Die betroffenen Grundstücke befinden sich mehrheitlich in der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0, Teile in der Industrie- und Gewerbezone IG 5.0 und in der Kernzone.

Das Gebiet in der Zone WG 3.0 weist eine Gestaltungsplanpflicht auf. Im Südöstlichen Teilgebiet besteht zudem eine erleichternde Gebäudeabmessung. Damit wird gemäss der synoptischen Darstellung der Änderungen der Bau- und Zonenordnung für einzelne Bauten eine Durchstossung des in der Grundordnung festgelegten Höhenmasses erlaubt.

Neuer Zonenplan

-  Wohnzone mit Gewerbeanteil
-  Industrie- und Gewerbezone
-  Wohnzone
-  Kernzone
-  Freihaltezone
-  Reservezone
-  öffentliche Bauten
-  Wald
-  Gebäudeabmessung erleichternd
-  Gestaltungsplanpflicht

Stand: Festgesetzter Zonenplan,
Stand: von der Gemeindeversammlung
festgesetzt am 7. Dezember 2017



2.3 Gewässer

Der Aabach war zentral für die Entwicklung des Aathals

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an das öffentliche Gewässer Nr. 2.0 des Aabachs.

Der Aabach nimmt in der vorliegenden Planung einen besonderen Stellenwert ein. Am Rande des Planungsgebietes verläuft mit dem Aabach die Quelle der gewerblichen Entwicklung im gesamten Aathal. Noch heute verweisen die Fabrikkanäle entlang des Aabachs und innerhalb der Industrieanlagen auf diese Produktionsprozesse.

Um die verschiedenen Aspekte rund um den Bereich Gewässer (im planungsrechtlichen Sinn) und Wasser (im eigentlichen Sinn) zu verdeutlichen, gliedert sich dieses Kapitel in vier Bereiche:

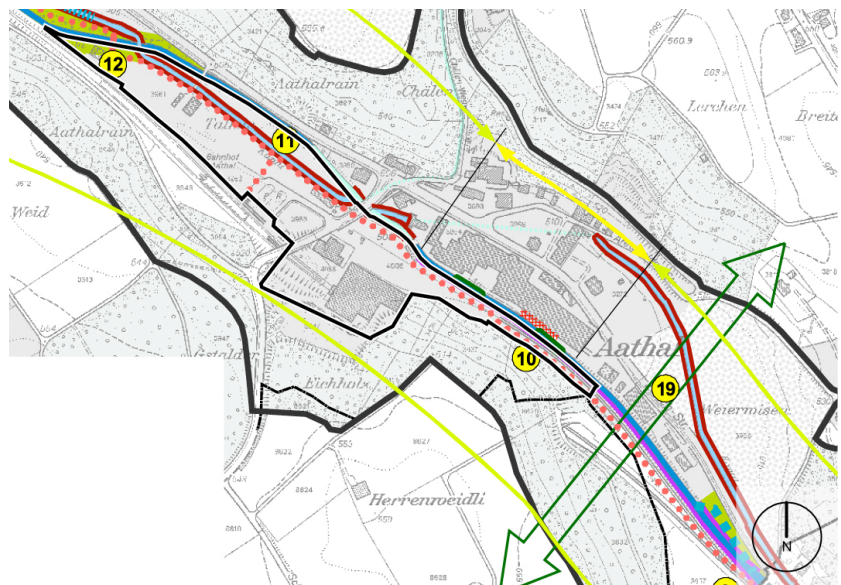
- Leitbild Aabach Aathal
- Gewässerraum
- Hochwasserschutz
- Grundwasser

Leitbild Aabach Aathal

Unter Federführung des Kantons wurde 2010 das Leitbild Aabach Aathal veröffentlicht. Als übergreifendes und verwaltungsanweisendes Planungsinstrument soll es die anzustrebende Entwicklung des Aabachs in den nächsten 15–20 Jahren aufzeigen.

Das Leitbild zielt darauf ab, die diversen Nutzungs- und Interessensansprüche aufeinander abzustimmen und eine einheitliche und zielgerichtete Entwicklung im Aathal zwischen Oberuster und Wetzikon zu ermöglichen. In Form von Handlungsschwerpunkten werden spezifische Entwicklungsspielräume für die einzelnen Teilabschnitte ausgelotet.

Ausschnitt Plan Nr. 10:
Handlungsschwerpunkte



Handlungsschwerpunkte im Bereich
Talwis gemäss Leitbild Aabach

Für das Gestaltungsplangebiet Talwis werden im Leitbild die folgenden drei Handlungsschwerpunkte im Bereich Bach dargelegt:

- 10 Ober-Aathal–Cherschiben: Aufwertung Aabach-Ufer
- 11 Aathalrain, Kanalinsel: Insel als öffentlich zugänglicher Grünraum aufwerten
- 12 Unter-Aathal: Schaffung Fusswegverbindung mit neuer Fussgängerbrücke zwischen Bahnhof Aathal und Sauriermuseum, evtl. Kombination mit Sanierung Aquädukt.

Aufwertung Aabach-Ufer

Für das Ober-Aathal–Cherschiben ist das Ziel gemäss Leitbild eine Aufwertung des Bachs als Natur- und naturnaher Erholungsraum. Abseits der Hauptstrasse soll eine attraktive Fusswegverbindung geschaffen werden. Dafür kann evtl. das Trasse der Industriegleise als Fussweg ausgebildet werden, diese Umnutzung ist gemäss Leitbild jedoch unsicher und nur langfristig möglich.

Kanalinsel als öffentlicher Grünraum

Gemäss Leitbild soll im Bereich Talwis – d.h. im nördlichen Gestaltungsplanperimeter – ein öffentlich zugänglicher, parkartiger Grünraum entstehen. Dieser soll in erster Linie als bachbezogener Grünraum dienen und für Erholungssuchende direkt zugänglich sein und evtl. Erholungsinfrastrukturen enthalten.

Fussgängerverbindung

Zudem soll eine attraktive Fusswegerschliessung des Sauriermuseums geschaffen werden, welche abseits der Hauptstrasse verläuft. Der Fussweg soll der Aufwertung der Aufenthaltsqualität dienen und den Erhalt der Kulturgüter fördern.

Umsetzung Leitbild Aabach

Ausgehend vom Leitbild Aabach ist die Kanalinsel als öffentlich zugänglicher, parkartiger Grünraum mit Erholungsinfrastruktur aufzuwerten.

Gemäss AWEL ist eine (extensive) Erholungsnutzung der Insel im Zusammenhang mit einem kantonalen Wasserbauprojekt nicht ausgeschlossen. Um eine extensive Erholungsnutzung ermöglichen zu können, müsste somit ein kantonales Wasserbauprojekt an der Aa (mit Festlegung des Gewässerraums, ökologischer Aufwertung und extensiver Erholungsnutzung) in diesem Abschnitt des Aabachs parallel mit dem Gestaltungsplan entwickelt werden.

Wird von einem kantonalen Wasserbauprojekt abgesehen, kann mit dem Gestaltungsplan gestützt auf die Äusserungen des AWEL kein öffentlicher, parkartiger Grünraum festgelegt werden.

Auf die Erarbeitung eines kantonalen Wasserbauprojekts und eine Beteiligung daran wird verzichtet. Gemäss Äusserung des AWEL sind im somit weiterhin bestehenden Uferstreifen nur extensive Nutzungen nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) zulässig. Gartennutzungen, Sitzgelegenheiten u. dgl. sind nicht gestattet.

Die Insel wird ausgehend davon in ihrem Bestand nur geringfügig verändert. Die Bestockung wird beibehalten, einzig die Fusswegverbindung von der Zürichstrasse zum Durchgang Coop ist mit einem Fussweg im Sinne eines Trampelpfads geplant. So kann eine Entflechtung des Fuss- und Radwegs ermöglicht werden, welche vom AFV als wünschenswert definiert wurde. Die dazu zu erstellende Brücke ist gemäss Rückmeldung des AWEL senkrecht über den Kanal vorzusehen.

Die Voranfrage zur angedachten Fusswegverbindung wurde dem AWEL am 8. Dezember 2020 zugestellt. Gemäss Rückmeldung des AWEL kann mit der Bearbeitung bis zum 22. Februar 2021 gerechnet werden.

Gewässerraum

Grundsätzlich muss der Gewässerraum im Rahmen des Gestaltungsplans nicht ausgeschieden werden. Das heisst, es gelten bis zur Gewässerraumfestlegung die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4.5.2011 der Gewässerschutzverordnung. Gemäss Übergangsbestimmungen der GSchV gelten bis zur Festlegung des Gewässerraums Uferstreifen, die beidseitig des Gewässers ausgeschieden werden. Innerhalb dieser Uferstreifen gilt ein generelles Bauverbot.

Für die Festlegung des Uferstreifens ist die aktuelle Gerinnesohlenbreite massgebend. Diese wurde mit Hilfe der Karte "Gewässer-Ökomorphologie" unter dem Thema Wasser im kantonalen GIS-Browser (www.maps.zh.ch) bestimmt.

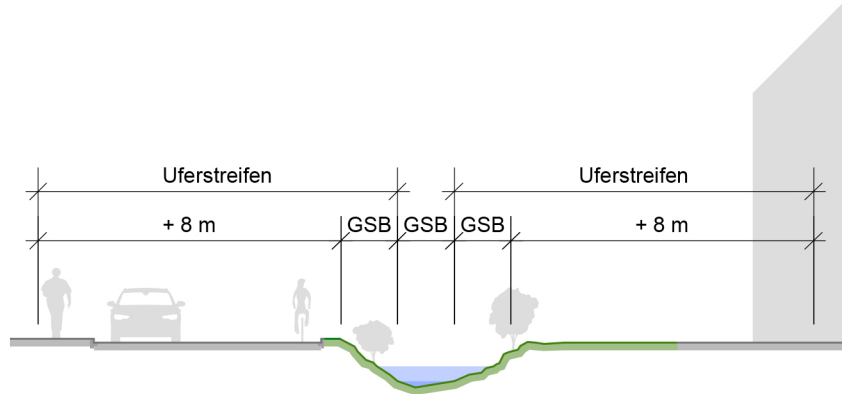
Gesetzliche Grundlage
Übergangsbestimmungen zur Änderung
vom 4. Mai 2011 (GSchV)

- ¹ Die Kantone legen den Gewässerraum gemäss den Artikeln 41a und 41b bis zum 31. Dezember 2018 fest.
- ² Solange sie den Gewässerraum nicht festgelegt haben, gelten die Vorschriften für Anlagen nach Artikel 41c Absätze 1 und 2 entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen mit einer Breite von je:
 - a. 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite,
 - b. 20 m bei Fliessgewässern mit einer bestehenden Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite,
 - c. 20 m bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von mehr als 0.5 ha.
- ³ Anstelle der Kriterien nach Artikel 54b Absatz 1 Buchstaben a und b kann sich die Höhe der Abgeltungen an Revitalisierungen, die vor dem 31. Dezember 2019 durchgeführt werden, nach dem Umfang der Massnahmen richten.
- ⁴ Artikel 54b Absatz 5 gilt nicht für Revitalisierungen, die vor dem 31. Dezember 2015 durchgeführt werden.

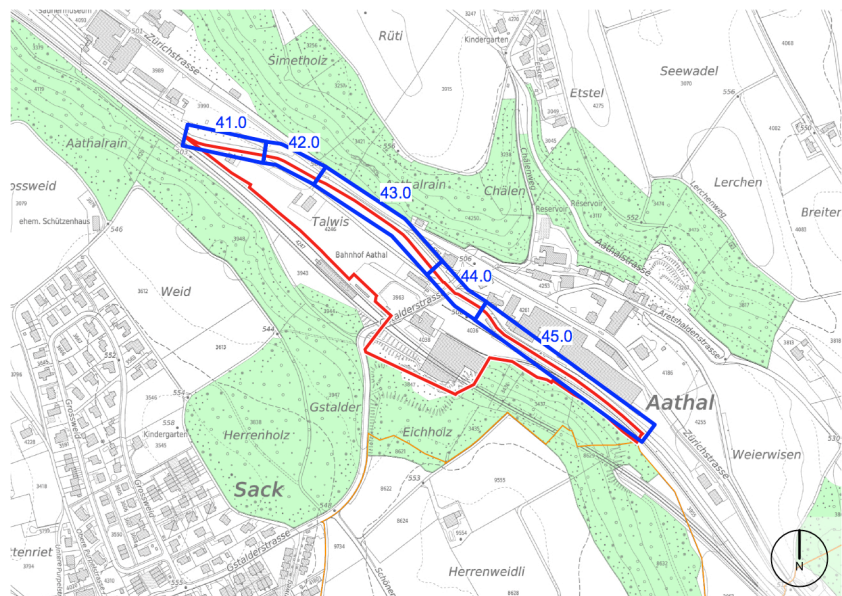
Berechnung nach Übergangs-
bestimmungen GschV

Das nachfolgende Schema zur Berechnung des Uferstreifens
ist für Fließgewässer mit einer aktuellen Gerinnesohlenbreite
(GSB) ≤ 12 m inkl. eingedolte Bäche massgebend.

Schema Uferstreifen gemäss
Übergangsbestimmungen GSchV:
Suter • von Känel • Wild • AG, 17.1.2017



Übersicht Abschnitt-Nummern Aabach



Quelle: GIS Zürich (maps.zh.ch)
Abfrage: 26.4.2017

Abschnitt Nr.	Aktuelle Gerinne- sohlenbreite GSB	Zuschlag	Uferstreifen	Beidseitiger Uferstreifen
41–45	6.9 (Durchschnittswert)	+ 8 m	14.9 m	36.7 m

Verzicht auf Ausscheidung
Gewässerraum beim Wasserrechtskanal

Gemäss Art. 41 Abs. 5 der GSchV kann bei künstlichen Ge-
wässern auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet
werden. Beim Wasserrechtskanal handelt es sich um ein sol-
ches künstliches Gewässer. In einem separaten Verfahren mit
gesondertem Bericht wird dem Kanton ein Antrag auf den Ver-
zicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes gestellt.

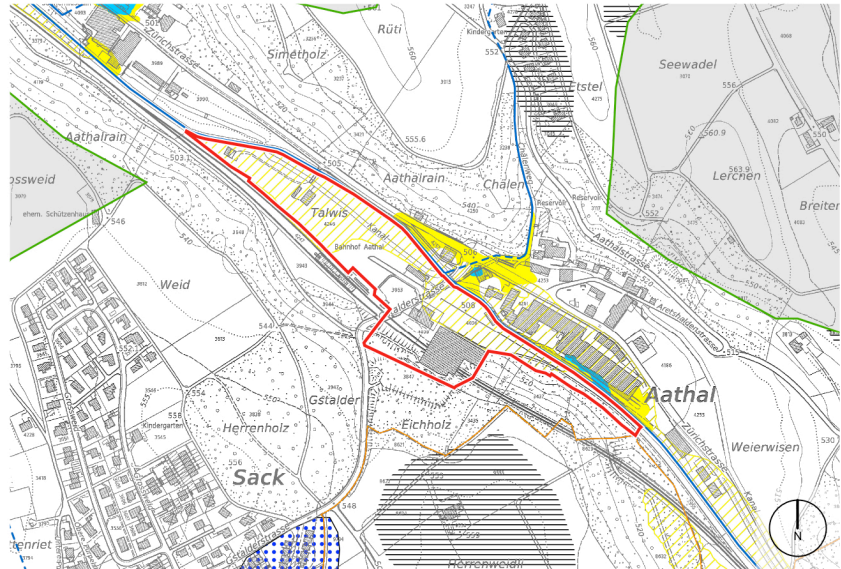
Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte besteht im Geltungsbereich nur eine Restgefährdung durch Hochwasser (schraffierte Flächen).

Es wird jeweils im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein, ob und welche Objektschutzmassnahmen notwendig sind.

Naturgefahrenkarte

-  mittlere Gefährdung
-  geringe Gefährdung
-  Restgefährdung
-  Geltungsbereich Gestaltungsplan



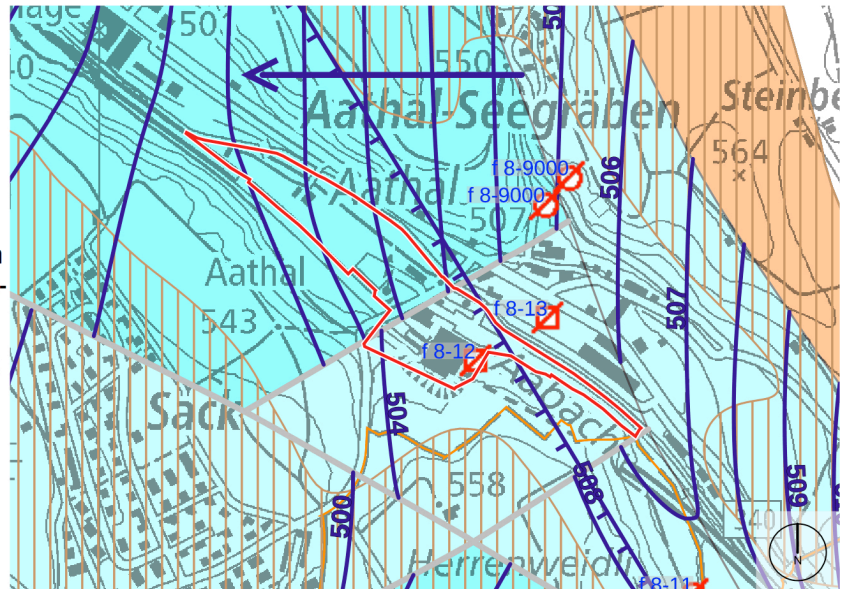
Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch)
Abfrage: 10.12.2019

Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet mittlerer bis grosser Grundwassermächtigkeit, was einer Mächtigkeit von ca. 2 bis 10 m bzw. 10 bis 20 m entspricht.

Grundwasserkarte

-  Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m)
-  Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (10 bis 20m)
-  Schlecht durchlässige Deckschichten von meist mehr als 5 m Mächtigkeit (Moränen, Seebodenlehm, Schwemmlehm)
-  Ungenutzte Grundwasserfassung
-  Ungenutzte Quelfassung



Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch)
Abfrage: 10.12.2019

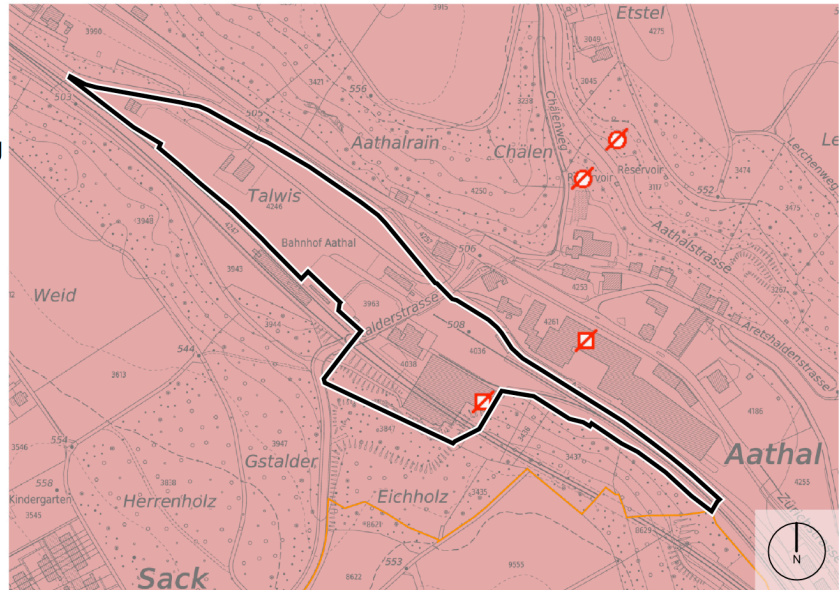
Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt der Planungsperimeter im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au verweist auf die Schutzwürdigkeit von nutzbaren unterirdischen Gewässern.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Gewässerschutzkarte

-  Gewässerschutzbereich Au
-  Ungenutzte Grundwasserfassung
-  Ungenutzte Quelfassung

Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch)
Abfrage: 10.12.2019



2.4 Umwelt

Lärmschutz

Der Geltungsbereich liegt vorwiegend in der Wohnzone mit mässig störendem Betrieb. Sie ist gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Planungswert

Bei der Erstellung der neuen Wohn- und Gewerberäume sind die Planungswerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht einzuhalten.

Lärmquelle Kantonsstrasse

Das Gebiet Talwis liegt unmittelbar an der stark befahrenen Kantonsstrasse, der Zürcherstrasse. Die von der Kantonsstrasse ausgehenden Emissionen haben Auswirkungen auf den Geltungsbereich.

Gemäss GIS-Browser des Kantons Zürich (www.maps.zh.ch), wurde auf dem Strassenabschnitt vor dem Gebiet Talwis eine durchschnittliche Verkehrsmenge von rund 29'000 Fahrzeugen pro Tag erfasst. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei 3.8%.

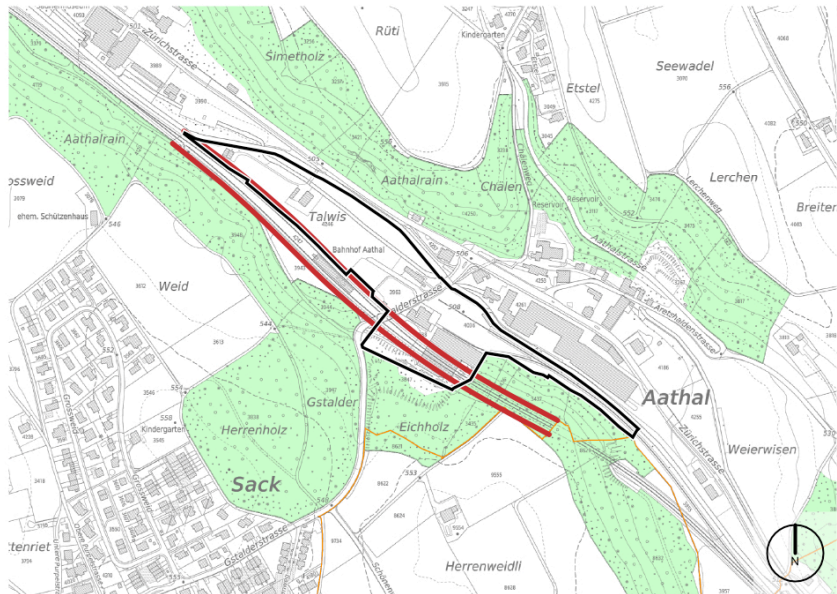
Gemäss Strassenlärm-Informationssystem des Kantons Zürich weisen die Abschnitte der Zürcherstrasse die folgenden Emissionen auf:

Strassenlärm	An der Zürcherstrasse (ab Einmündung Gstalderstrasse) 83.8 dB(A) am Tag und 78.5 dB(A) in der Nacht.
Bahnlärm	Gemäss Emissionsplan 2015 der SBB weist der Abschnitt Wetzikon–Aathal im Bereich des Gestaltungsplangebiets die folgenden Emissionen auf: Auf der Strecke im Abschnitt Wetzikon/Aathal/Uster 73.9 dB(A) am Tag und 65.3 dB(A) in der Nacht. Bei diesen Zahlen handelt es sich um Prognosewerte, bei denen keine weiteren Zuschläge anzubringen sind.
Lärmgutachten erstellt (Beilage 4)	Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde ein Lärmgutachten erstellt. Das Lärmgutachten ist der Beilage 4 zu finden. Dieses kommt zum Schluss, dass ein Grossteil des Perimeters des Gestaltungsplans hinsichtlich der Lärmbelastung durch den Strassen- und den Bahnlärm nicht ohne weitere Massnahmen überbaut werden kann. Die Interessensabwägung ergibt jedoch eine positive Beurteilung für die Ausnahme.
Altlasten	Für das Gestaltungsplangebiet sind im GIS-Browser des Kantons Zürich (www.maps.zh.ch) keine belasteten Standorte ausgewiesen.
Nichtionisierende Strahlung (NIS)	Nichtionisierende Strahlung darf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung nicht beeinträchtigen. Dieses Ziel verfolgt die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung auf zwei Wegen: • zur sicheren Verhinderung der wissenschaftlich anerkannten Gesundheitsschädigungen begrenzt sie die kurzfristige Strahlenbelastung mit dem Immissionsgrenzwert; • zum Schutz vor eventuellen, noch ungenügend bekannten Gesundheitsrisiken reduziert sie vorsorglich auch die Langzeitbelastung mit dem Anlagegrenzwert. Die Immissionsgrenzwerte sollen vor Einwirkungen schützen, welche wissenschaftlich eindeutig nachgewiesen sind. An Orten, an denen sich Menschen aufhalten, sorgen die Immissionsgrenzwerte für Belastungen, die 50-mal unter den Werten liegen, für die schädliche Effekte belegt sind. Im Sinne der Vorsorge berücksichtigen die Anlagegrenzwerte Befürchtungen, wonach biologische Wirkungen auch bei nichtionisierender Strahlung unterhalb der Immissionsgrenzwerte auftreten können. Der Anlagegrenzwert bestimmt, wie viel Strahlung eine Anlage aussenden darf, damit die Strahlung an Standorten, an denen sich Menschen längere Zeit aufhalten können, den Grenzwert nicht verletzt.

Gemäss Auskunft der SBB liegt die 1 Mikrottesla-Linie, die den Kontrollabstand zur Einhaltung des Anlagegrenzwertes der magnetischen Flussdichte über 24 Stunden von 1 Mikrottesla markiert, innerhalb des Planungsperimeters rund 9 m ab Gleisachse. Überschneidungen mit der 1 Mikrotteslalinie sind im folgenden Plan dargestellt. Die 1 Mikrottesla-Linie gilt auch in die Höhe.

Übersicht Nicht ionisierende Strahlungen

 1 Mikrotteslalinie



Standort Sendeanlage

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets besteht keine Sendeanlage. Auf dem SBB-Areal, angrenzend an den Geltungsbereich, ist im GIS-Browser ein Standort mit Mobilfunk-Sendeanlage vermerkt.

Erschütterungsmessungen

Die Erschütterungsmessungen von Ziegler Consultants AG haben ergeben, dass auf jeden Fall spezielle Massnahmen erfolgen müssen, um das Lager 88 mit einem Aufbau erweitern zu können. Die genauen Angaben sind in der Beilage 5 im Bericht von Ziegler Consultants AG vom Mai 2016 zu finden. Die Massnahmen müssen im Bauprojekt erarbeitet werden.

Boden

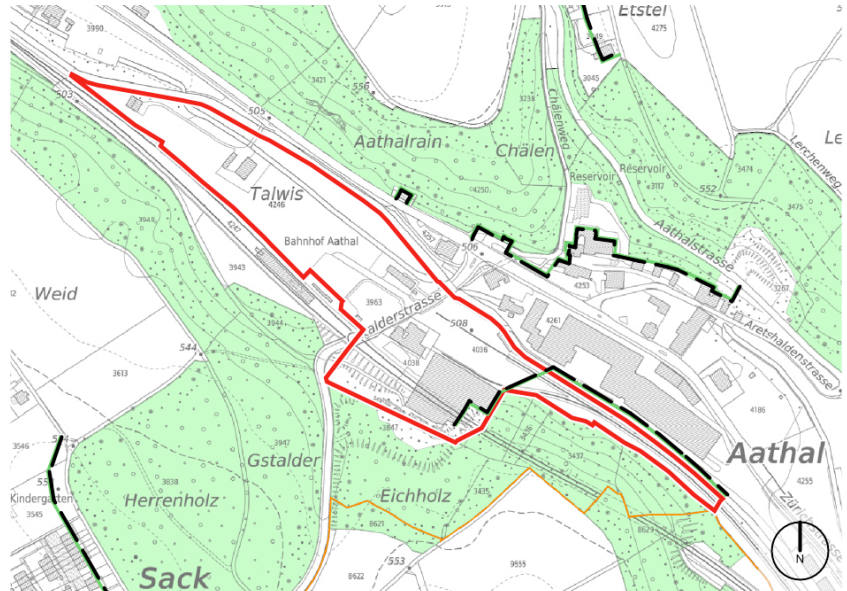
Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt nicht innerhalb von Fruchtfolgeflächen. Südlich des Kanals ist der Boden als "gutes bis mässig gutes Wies- und Weidland" deklariert.

Wald

Die Waldabstandslinie verläuft im östlichen Teil des Gestaltungsplangebiets entlang des bestehenden Gebäudes und quert das Gestaltungsplangebiet anschliessend.

Waldabstand

Waldabstandslinie



Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch)
Abfrage: 10.12.2019

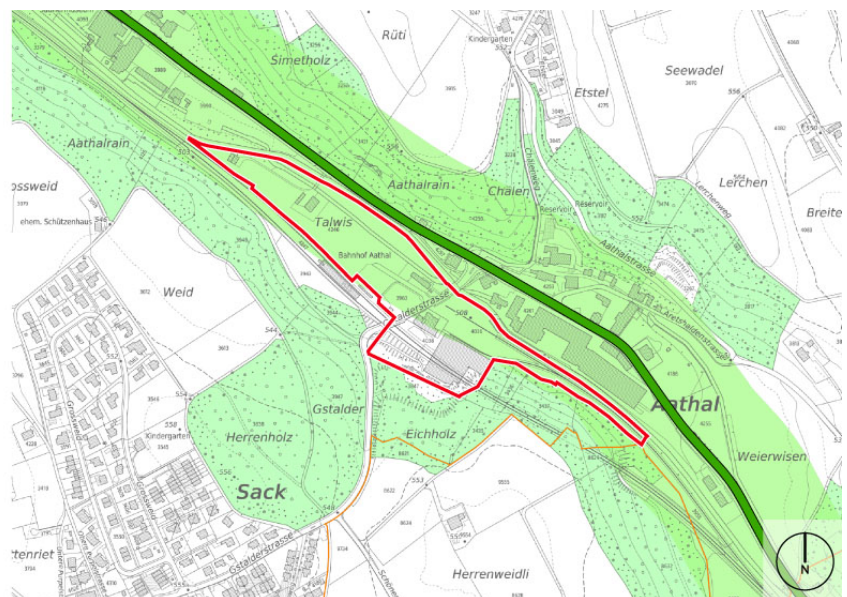
Störfallvorsorge

Der nordwestliche Perimeter liegt im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Nationalstrasse Zürcherstrasse mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von rund 29'000 Fahrzeugen. Gemäss E-Mail des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft vom 2. Mai 2017 ist das Risiko im heutigen Zustand, sprich mit heutiger Nutzung, im tragbaren Bereich. Eine konkrete Beurteilung der Relevanz ist gemäss Störfallvorsorge von der Art und Grösse des Projekts abhängig und muss entsprechend geprüft werden.

Chemie-Risikokataster

Nationalstrasse
HLS Bund nicht
richtungsgrenztrennt

Konsultationsbereich
Nationalstrassen



Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch)
Abfrage: 10.12.2020

Klimamodell

Gemäss Planhinweiskarte des Klimamodells (GIS-Browser Zürich, maps.zh.ch) besteht im Gebiet Lager 88 eine mässige bis sehr starke Wärmebelastung im Siedlungsraum (Tages-situation). Die bestehende bioklimatische Bedeutung der Grünflächen ist heute gering.

Im Gebiet Lager 88 wird mit dem Richtprojekt eine Aufwertung der Grünflächen vorgenommen und die Parkplätze werden mit Baumreihen begrünt, was zu einer Verbesserung der Wärmebelastung führt.

Im Gebiet Talwis besteht heute eine mässige bis sehr starke Wärmebelastung im Siedlungsraum sowie eine sehr geringe Aufenthaltsqualität von Grünflächen. Einzig die Kanalinsel wird als mässige Aufenthaltsqualität definiert.

Mit dem Gestaltungsplan wird die Kanalinsel im Bestand erhalten. Zudem wird im Bahnhofsbereich eine Platzgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität umgesetzt (siehe Richtprojekt). Auch beim Alten Bahnhofsgebäude wird eine neue Platzgestaltung vorgenommen. Die künftige Parkierung wird mit Baumreihen ergänzt. Die Aufenthaltsqualität wird mit dem Gestaltungsplan somit verbessert und mit der vorgesehenen Bepflanzung (Bäume, Pflanzgärten, Grünbereiche, Pflanzenflächen) wird der Wärmebelastung entgegengewirkt.



3. Richtprojekt

3.1 Städtebau

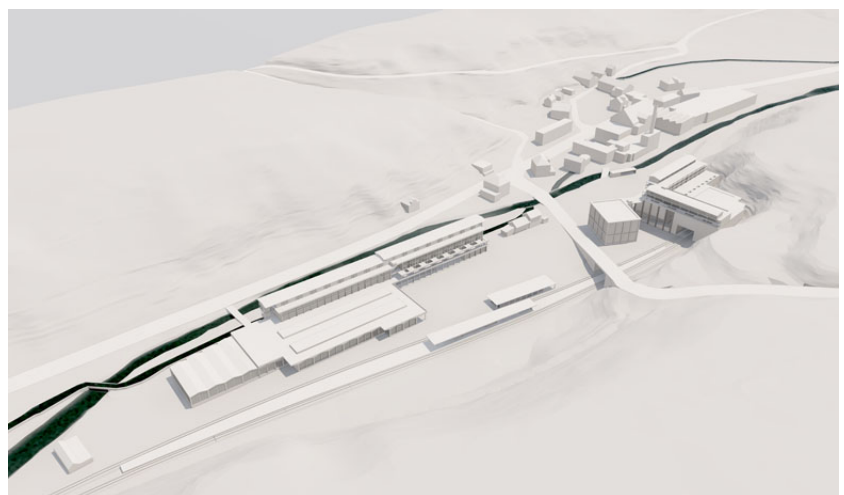
Gute Standortqualitäten

Das Aathal zeichnet sich nicht nur durch die bekannten Nachteile wie Strassenverkehr, Lärm und Gewerbebrachen aus, sondern hat eindruckliche landschaftliche Qualitäten aufzuweisen. Diese liegen im Wechsel der Landschaftsräume, die im Talverlauf zwischen topografisch engen Einschnitten und grosszügigen Ausweitungen mit weichgeformten Hängen aufeinander folgen. Teilweise drängen sich sogar die Elemente von Bach, Kanal, Strasse und Bahnlinie auf dem beschränkten Platzangebot des Talbodens, so dass sich der atmosphärische Eindruck einer tief eingeschnittenen, frühindustriell genutzten Tallandschaft dramatisch verdichtet. Diese Situation, deren atmosphärische Qualität in urbanisierten Gebieten wie Zürich-West oder dem Sulzer-Areal in Winterthur auch für Wohnzwecke immer mehr geschätzt wird, ist tatsächlich eine echte Alternative zu den angestammten Wohngebieten auf den Anhöhen des Aathals, zumal das Gebiet Talwis über schnelle S-Bahnverbindungen an die Zentren der Region bestens angebunden ist.

Quelle: Knapkiewicz & Fickert AG,
Februar 2018

Dem Aathal fehlt allerdings eine übergeordnete Wegverbindung, welche die attraktiven Landschaftsräume verknüpft und erlebbar macht. Mit einer künftig möglichen neuen Fusswegverbindung sowie einer künftig möglichen Veloschnellroute soll eine übergeordnete Verbindung im Aathal geschaffen werden, welche die landschaftlichen Teilräume zu einem gesamtheitlichen System verbindet und insbesondere das attraktive Gewässersystem mit Aabach und Kanal besser erlebbar macht.

Knapkiewicz & Fickert AG,
Visualisierung Richtprojekt
vom 16. Dezember 2020



Neuer Ort mit eigener Identität

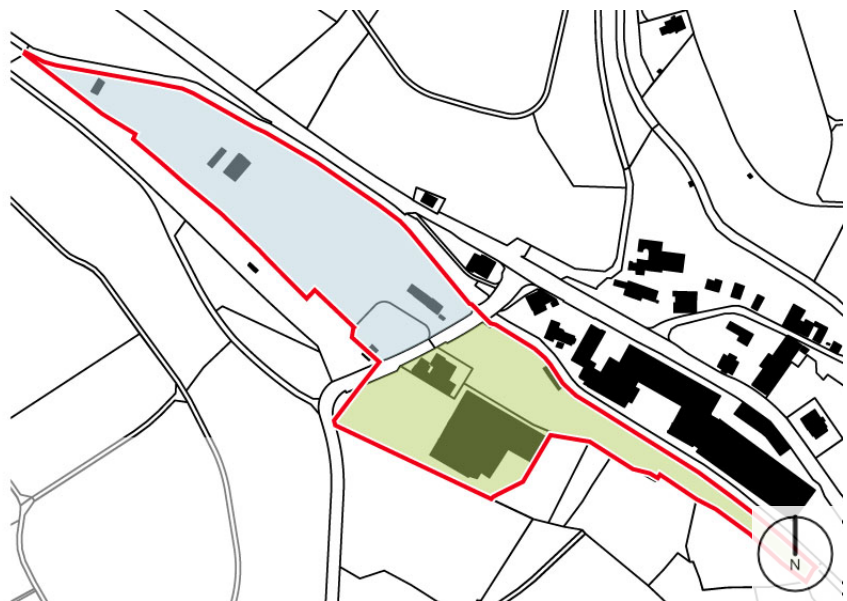
Quelle: Schmid Landschaftsarchitekten
GmbH, Dezember 2020

Gebietsbenennung

-  Gebiet Talwis
-  Gebiet Lager 88

3.2 Freiraumgestaltung

Das industriell geprägte Aathal erhält mit den grosszügigen Platzflächen auf dem Areal Talwis und beim Lager 88 einen neuen zentralen Ort mit eigener Identität. Direkt beim Bahnhof entsteht ein baumbestandener, chaussierter Platz mit über rund 1'000 Quadratmetern Fläche. So erhält der Bahnhof einen angemessenen Vorplatz und Ankunftspunkt. Auch auf den weiteren Platzflächen entstehen, trotz ihrer eigentlichen Hauptfunktion als Parkierungsflächen, durch den Einbezug von vegetativen Elementen und punktuell angeordneten Aufenthaltsplätzen attraktive Orte. Durch die repetitive, lineare Anordnung der Parkplätze werden die beiden Teilgebiete des Areals Talwis und Lager 88 über die Gstalderstrasse hinweg zu einer Einheit verbunden. Die mittig zwischen den Parkplätzen angeordneten Grünstreifen mit Bäumen schaffen eine räumliche Gliederung und verleihen dem Ort eine ökologische und atmosphärische Qualität. Das auf dem Platz anfallende Meteorwasser wird in diesen muldenartig ausgeformten Grünstreifen gesammelt und unterirdisch über Entwässerungsrohre in den Kanal abgeleitet.



Kanalinsel/Ruhefläche

Die Kanalinsel wird in ihrer ursprünglichen Form und ihrem Charakter belassen. Punktuell wird eine untergeordnete Wegführung für einen Trampelpfad geprüft, der über eine mögliche neue Brücke eine sichere Fussverbindung in Richtung Sauriermuseum ermöglicht.

Fusswegverbindung

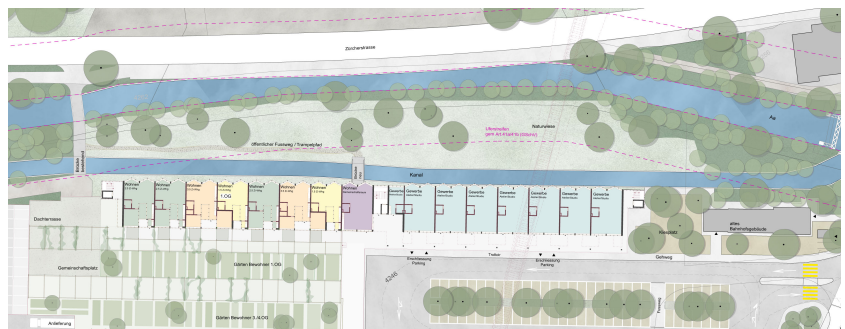
Der Uferbereich des Aabachs wird grösstenteils unberührt belassen. Von der Seite der neuen Überbauung Talwis wird mit einer kleinen Brücke eine direkte Verbindung zum gegenüberliegenden Kanalufer und dem Trampelpfad hergestellt.

Veloweg

Eine Veloschnellroute wird nicht via Kanalinsel geführt. Die Anschlusspunkte der zwei Varianten aus der Studie des Amts für Verkehr für die zukünftige, übergeordnete Velowegverbindung sind im Richtprojekt dargestellt. Im Rahmen des Bauprojekts ist zu klären, auf welchem Niveau die Veloschnellroute zu führen ist. Eine Verkehrsinsel beim bestehenden Zebrastreifen erhöht die Schulwegsicherung und verbessert die klare Verkehrsführung.

Fusswegverbindung

Richtprojekt Schmid Landschaftsarchitekten GmbH,
16. Dezember 2020



Spiel- und Aufenthaltsflächen

Punktuell angeordnete Spiel- und Aufenthaltsflächen ergänzen die Freiraumstruktur und bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Die bestehende Spielwiese westlich des Neubaus soll erhalten bleiben und schafft eine multifunktionale Spielfläche für alle Altersgruppen. Aufenthaltsbereiche in Form von chaussierten, baumbestandenen Plätzen sind beim Bahnhofsvorplatz, beim alten Bahnhofgebäude und beim Lager 88 vorgesehen und bieten attraktive Sitzmöglichkeiten im urbanen Umfeld.

Platzgestaltung

Die kompakt angeordneten Parkplätze für Autos und Velos in den Arealen Talwis und Lager 88 werden als räumliche Einheit gesehen. Die Platzflächen verbinden beide Teilgebiete und prägen mit den grossen, schattenspendenden Gehölzen das atmosphärische Bild. Mit dem neuen Bahnhofplatz entsteht ein Ankunftsort mit schattenspendenden Bäumen und Sitzgelegenheiten. Am Kanal entsteht ein weiterer Aufenthaltsort zwischen den Bäumen, dem Neubau und dem alten Bahnhofgebäude. Die baumbestandenen Plätze werden durch das umlaufende Belagsband gefasst. Das Trottoir entwickelt sich wie selbstverständlich daraus. Vom Bahnhofplatz gelangt man über die Fussverbindung zwischen den Parkplätzen direkt zum Kanalplatz beim alten Bahnhofgebäude. Zudem entsteht mit dem Trottoir, das parallel zur Gstalterstrasse zum Zebrastreifen führt, eine weitere sichere Quermöglichkeit des Platzes.

Platzgestaltung

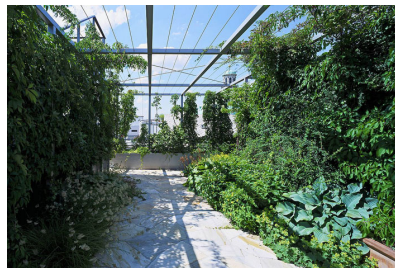
Richtprojekt Schmid Landschafts-
architekten GmbH,
16. Dezember 2020



Pflanzengarten/Dachgarten

Der grosszügige Dachgarten auf dem Neubaubäude Coop wird als durchgrünte, vegetabile Gartenwelt ausgestaltet. Nebst den privaten Gartenbereichen vor den Wohnungen bietet der Dachgarten auch gemeinschaftlich nutzbare Bereiche in Form von Gemeinschaftsplätzen. Der Dachgarten kann durch die schattenspendenden Pergolen und Gehölzen strukturiert werden. Dieses robuste Grundgerüst bietet den Rahmen für die gärtnerische Vielfalt und verbindet die Gemeinschaftsplätze. Der Dachgarten auf dem Lager 88 bleibt hingegen gehölzfrei und schafft mit einer flächigen Begrünung einen attraktiven Aufenthaltsort.

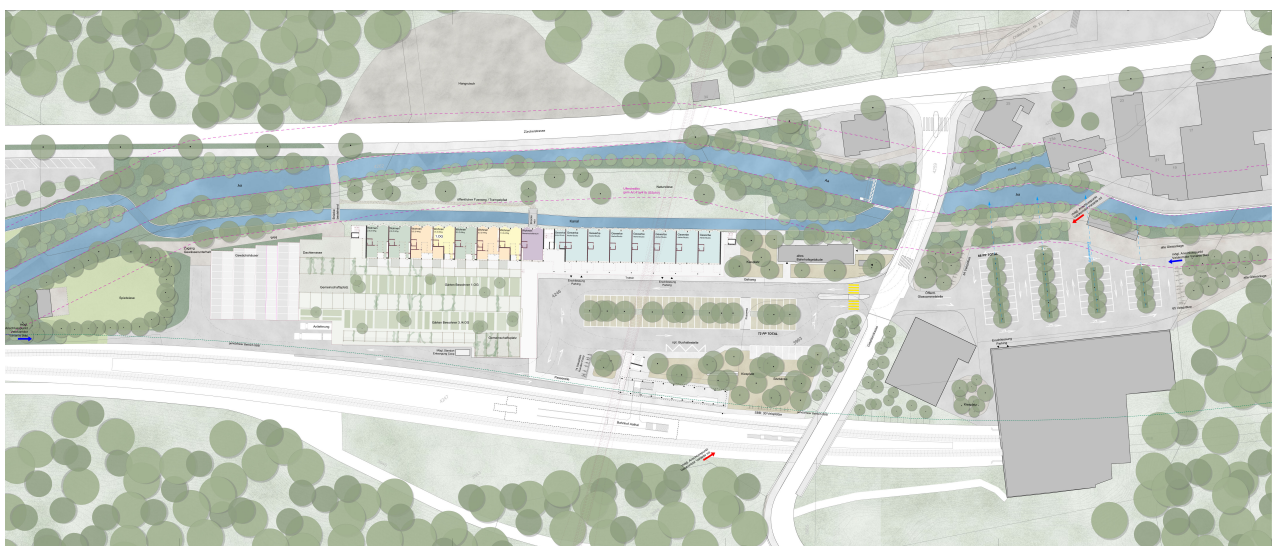
Referenzbilder Dachgarten – Pergola und Beschattung



Wien, Tretnerhof
(Quelle: 3:0 Landschaftsarchitekten)



Yverdon, Parc-des-Rives
(Quelle: payagestionsa)



Richtprojekt Schmid Landschaftsarchitekten GmbH vom 16. Dezember 2020

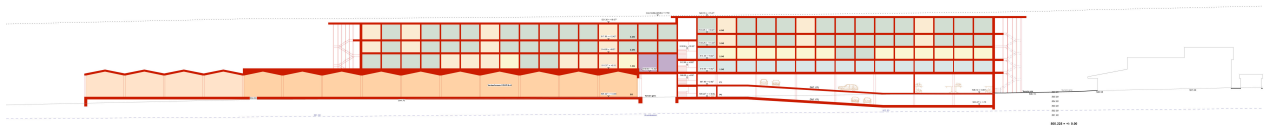
Nordfassade

Im Erdgeschoss des Lager 88 sind künftig allfällig Verkaufsflächen vorgesehen. Mit dem Richtprojekt wurden Aufenthaltsflächen mit hoher Qualität aufgezeigt und verankert. Da der Nordfassade des Baubereichs C eine Erschliessungsfunktion zukommt, wird die Aufenthaltsqualität als gering respektive nicht umsetzbar eingeschätzt.

3.3 Bebauung und Nutzung

Längsausrichtung

Auf Grund der Enge im Gebiet Talwis wird mehrheitlich eine Längsausrichtung der Neubauten in Talrichtung angestrebt. Diese Neubauten bestehen aus einem fünfgeschossigen, schlanken Baukörper, der hart an den Kanal gestellt ist und einem niedrigen, flachen Gebäudeteil, der das Gebiet bis zur Bahnlinie ausfüllt. Die Flanken der beiden sehr unterschiedlichen Baukörper spannen einen platzartigen Raum auf, der über die Rampe der Gstalterstrasse hinaus bis zum Lager 88 reicht.



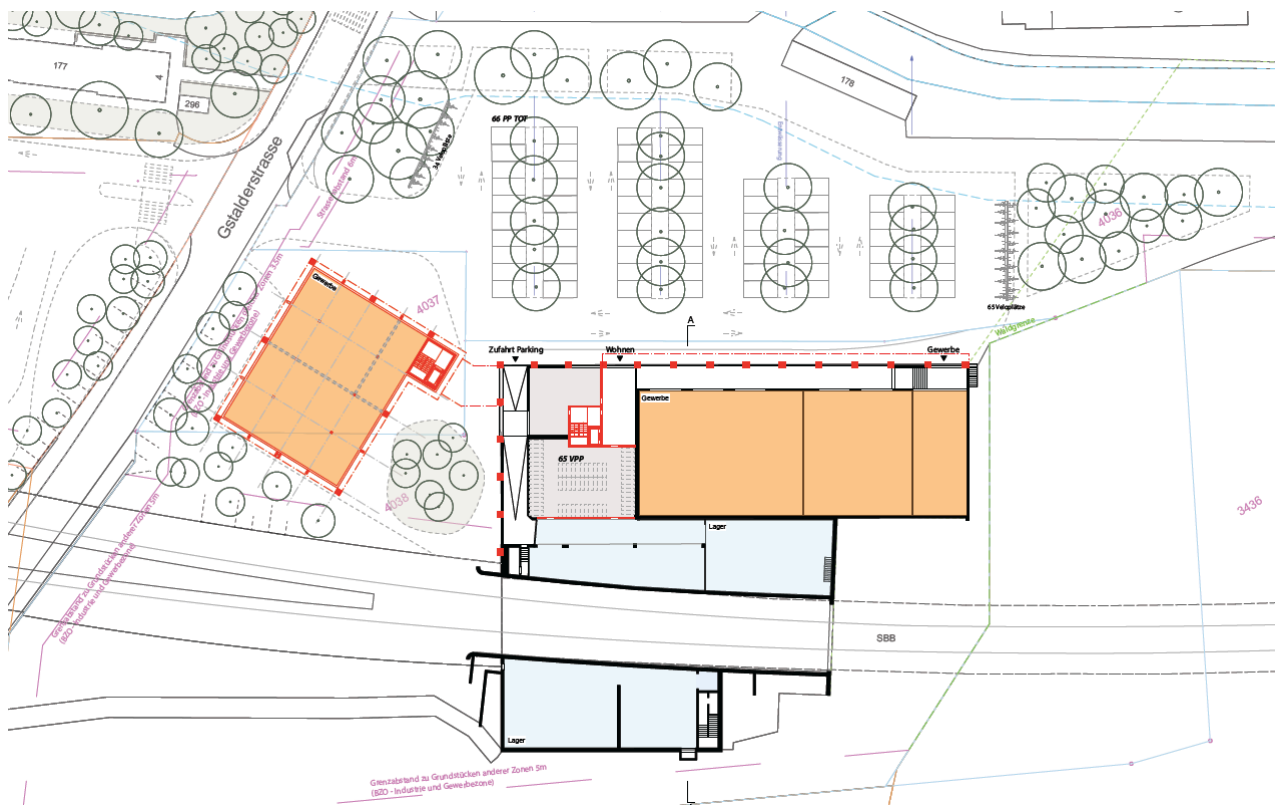
Richtprojekt Talwis, Knapkiewicz & Fickert AG, 16. Dezember 2020

Lager 88

Das Lager 88 wird um drei Geschosse aufgestockt und erreicht damit eine markante Höhe, die einerseits dem dort steil aufsteigenden Hügel entspricht, und andererseits dem neu geschaffenen Platzraum den nötigen Halt gibt. Ihm vorangestellt wird ein viergeschossiger, würfelförmiger Baukörper, der mit seiner leichten Abdrehung auf den Verlauf der Gstalterstrasse reagiert und gleichzeitig die Platzbildung nördlich des Lagers 88 durch eine gewisse räumliche Verengung unterstützt. Schlussendlich entstehen so beidseitig der Gstalterstrasse zwei wohlgeformte, klar definierte Platzräume. Bezüglich seines Standortes ist der würfelförmige Baukörper an der Gstalterstrasse sehr geeignet für die Aufnahme einer attraktiven, öffentlichen Nutzung und bildet damit den Gegenpol zur gegenüberliegenden Platzbegrenzung auf dem Areal Talwis.

Baubereiche C und B

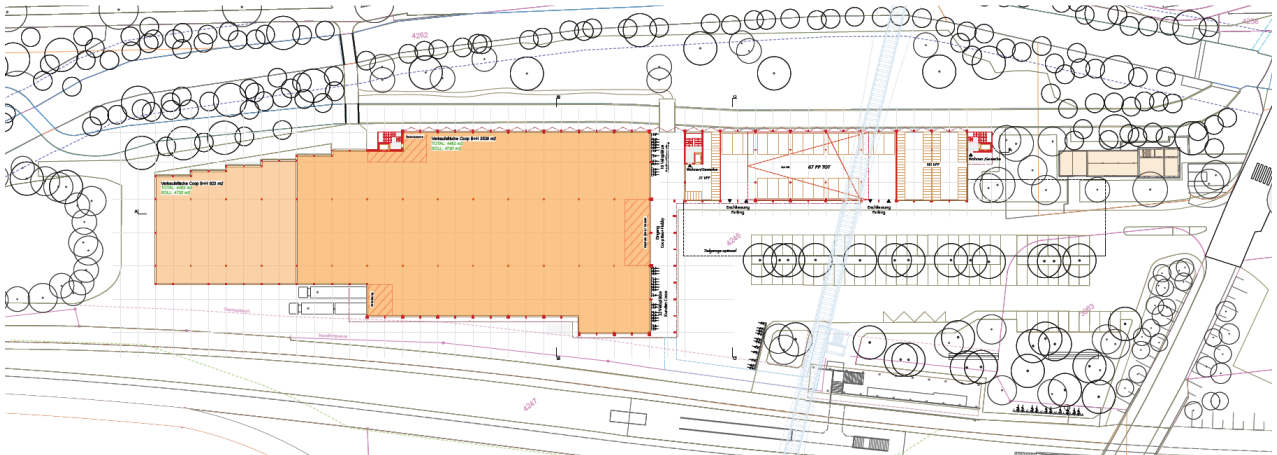
Für den Baubereich C im Areal Lager 88 ist ein Gebäude mit Gewerbenutzung vorgesehen. Dieses Gebäude ist mit einer Brücke mit dem Gebäude Lager 88 (Baubereich B) verbunden. Die Fläche für den Baubereich B ist grösser definiert als das tatsächliche Volumen des Gebäudes. Grund für den grösseren Baubereich ist die Ausscheidung einer zweckmässigen Nutzungsflexibilität.



Richtprojekt Lager 88, Knapkiewicz & Fickert AG, 16. Dezember 2020

Öffentlicher Raum

Auf dem Areal Talwis befindet sich eine grosszügige Kolonnade, die den öffentlichen Raum fasst und zusammen mit den übrigen Kleinbauten rings um den Platz – wie dem SBB-Aufgang, der möglichen neuen Bushaltestelle und dem alten Bahnhofsgebäude – den Ort neu formuliert. In der Kolonnade liegt der Eingang zum grossen Verbrauchermarkt, der sich im anschliessenden flachen Gebäudeteil befindet. Die Kolonnade führt aber auch weiter zu einem öffentlichen Durchgang durch das Längsgebäude, der die zwischen Kanal und Bach liegende Insel als Naherholungsraum erschliesst. Auf dem ausgedehnten Dach des Verbrauchermarktes befindet sich ein Dachgarten, der den Bewohnerinnen und Bewohnern dient. Der Dachgarten kann durch die schattenspendenden Pergolen und Gehölze strukturiert werden. Dieses robuste Grundgerüst bietet den Rahmen für die gärtnerische Vielfalt und verbindet die Gemeinschaftsplätze.



Richtprojekt Talwis, Knapkiewicz & Fickert AG, 16. Dezember 2020

Längsbau

Der den Kanal begleitende Längsbau ist entsprechend dem aufsteigenden Terrain gestaffelt und gliedert sich in einen niedrigen Westflügel und einen leicht höheren Ostflügel. Die Höhenstaffelung und die unterschiedlichen Geschosshöhen der Erdgeschossnutzung tragen dazu bei, dass die Geschoszhöhe variiert – im westlichen Teil vier und im östlichen Teil sechs Geschosse. Das Wohnen ist jeweils in den oberen Geschossen angesiedelt. Damit ist das Wohnen aus der Talsohle herausgehoben und mit der konsequenten Ausrichtung nach Süden, dem beidseitigen Ausblick auf die bewaldeten Hügelzüge ist ein grosser Wohnwert zu erwarten. Gleiches gilt für die winkelförmige Aufstockung auf dem Lager 88. Dort beginnen die drei Wohngeschosse erst ab einer Höhe von rund 14 m, womit sich auch hier ein grandioser Ausblick auf das zu Füssen liegende Aathal erschliesst – hier ergibt sich durch die Winkelform des Wohngebäudes sogar ein Blick in die Längsrichtung des Tals. Der Gebäudewinkel umschliesst bergseitig einen Wohnhof, der sich auf dem Dach des Lagers 88 befindet, nach Süden ausgerichtet ist und mit den bewaldeten Hügel eine natürliche Grenze hat.

Wohnbauten

Typologisch sind alle Wohnbauten gleich aufgebaut. Die jeweils unteren Geschosse sind als Geschosswohnungen mit vorgelagerter Terrasse oder Vorgarten ausgelegt, die beiden obersten Geschosse sind als Duplex-Wohnungen mit einer Dachterrasse konzipiert. Die Erschliessung erfolgt immer durch Laubengänge an der Sonnenseite, wobei die Privatsphäre der an gleicher Seite liegenden Vorgärten und Terrassen sorgfältig geschützt bleibt. Das Spektrum des Wohnraumangebots reicht von Kleinst-Apartments bis zu Wohnungen aller üblichen Grössen. Für alle Wohnräume wurde mit geeigneten baulichen Massnahmen dem Problem des Lärmschutzes sorgfältig Rechnung getragen. Eine Geschosshälfte im ersten Obergeschoss bietet auch Gewerbeeinheiten mit überschaubarer Fläche an, so dass die unmittelbare Nähe von Wohnen und Arbeiten eine besondere Qualität dieser Überbauung darstellt. Bei aller Vielfalt des

Nutzungsangebotes ist die bauliche Struktur so allgemein und flexibel gehalten, dass sowohl die Wohnungsgrössen als auch das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe dem jeweiligen Bedarf angepasst werden können.

3.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Der Bahnhofplatz, der durch die raumbildende Anordnung der Neubauten in Ergänzung zu den bestehenden Kleinbauten geschaffen wird, ist der Mittelpunkt neu geordneter Wegbeziehungen.

Öffentliche Parkierung

Offene Parkplätze für Kunden, Park-and-Ride und Besuchende gibt es auf den neuen Plätzen beidseitig der Gstalderstrasse. Sie sind so locker angeordnet, dass die Mittelstreifen zwischen den Parkierungszeilen immer wieder mit Baumreihen bestückt werden können. Auch für die Querung des Platzes und den Vorbereich vor der Kolonnade des Marktes sind grosszügige Flächen reserviert.

Parkierung Mieter

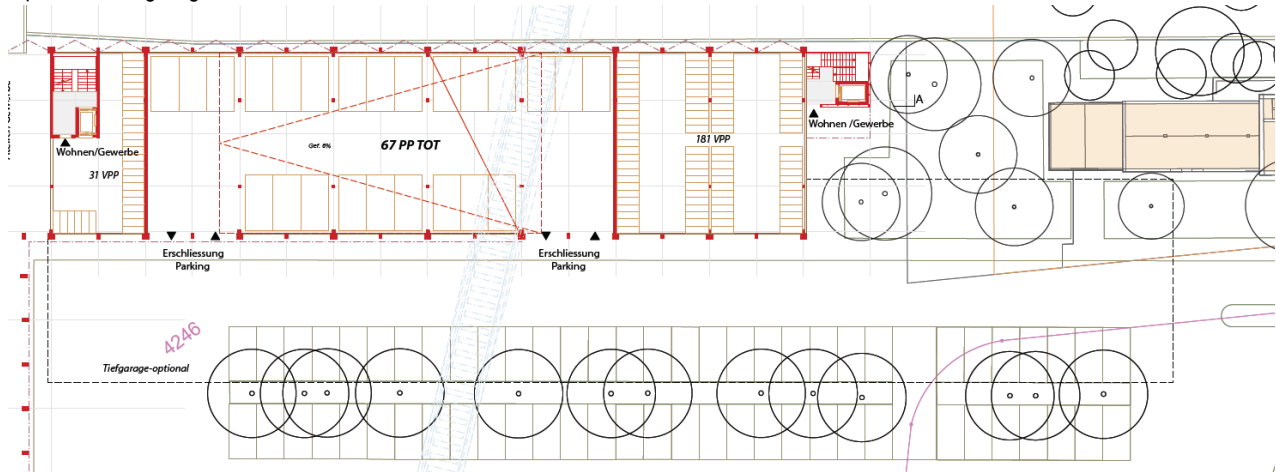
Für Wohnungsmieter werden in den jeweiligen Wohngebäuden genügend Parkplätze bereitgestellt. Beim Talwis-Gebäude befindet sich die Parkierung in den untersten beiden Geschossen, deren Ebenen in leichtem Gefälle liegen, so dass sie jeweils direkt aus dem Erdgeschoss ohne Rampe erschlossen werden können. Diese Parkierungsanlage ist so konzipiert, dass optional auch eine eingeschossige Tiefgarage unter Teilen des Platzes zugefügt werden kann. Die Begrünung des Platzes ist auch bei einer Tiefgarage möglich. Im Erdgeschoss des Längsbau werden an beiden Treppenhäusern gut zugängliche Veloabstellplätze in abschliessbaren Hallen und in genügender Zahl angeboten.

Bei der Aufstockung des Lagers 88 liegen die Parkplätze in den bestehenden Räumen des Lagers selbst.

Velohalle

Die östliche Velohalle hat unter anderem ausgehend von den angedachten doppelstöckigen Veloabstellplätzen besonders viel Kapazität und liegt strategisch gut am Kopfende des Längsbau, direkt am neuen Kanalplatz zum alten Bahnhof. Dieser erhält neu eine öffentliche Nutzung, womit hier zusammen mit dem Aussenraum am Kanal ein attraktiver, neuer Ort geschaffen wird.

Optionale Tiefgarage



SBB Tunnelportal

Der Unterhaltsweg der SBB für das Tunnelportal wird mit dem Richtprojekt berücksichtigt und die Bepflanzung entsprechend angepasst.

3.5 Etappierung

Etappierung Gebiet Talwis

Mit der vorgeschlagenen Bebauung der Baubereiche A1 und A2 resultiert auf der gesamten Länge von Beginn an ein ausgewogenes Verhältnis der unterschiedlichen Baukörper und Verteilung der Nutzungen. Die bauliche Struktur ist im Inneren hochflexibel und zukünftigen Bedürfnissen anpassbar. Eine eigentliche Etappierung ist nicht vorgesehen.

4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

4.1 Zweck

Ziele

Ziff. 1 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan Talwis bezweckt die Sicherstellung der in Art. 57c der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgelegten Zielsetzungen:

Art. 57c BZO Gebiet Aathal,
Gemeinde Seegräben (genehmigte
Fassung vom 19. Februar 2018,
BDV Nr. 0082/18)

Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung und die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Gebiets Aathal. Dabei sind die folgenden Ziele zu erreichen:

- Städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung unter Einbezug der schutzwürdigen und/oder geschützten Bausubstanz.
- Innerhalb der im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete der WG 3.0 (Gebäudeabmessungen erleichternd) kann die festgelegte Gebäude- und Gesamthöhe für einzelne Bauten bis auf maximal 25 m angehoben werden.
- Schaffen eines attraktiven, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr in Verbindung mit besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten öffentlichen Freiräumen.
- Sichern des erforderlichen Verkehrsraumes in Zusammenhang mit den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs.
- Sichern des erforderlichen Angebotes an Park-and-Ride- bzw. Bike-and-Ride-Abstellplätzen.
- Sicherstellen der Mehrfachnutzung der Fahrzeugabstellplätze von Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben.
- Begrenzen der Verkaufsfläche von Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 BBV II oder Zusammenfassungen von solchen auf insgesamt max. 5'000 m².
- Ausschluss von Tankstellen oder vergleichbaren Einrichtungen.
- Ausschluss von sexgewerblichen Salons oder vergleichbaren Einrichtungen.

Dies wurde auf Wunsch des ARE in die Zweckbestimmungen aufgenommen.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

Ziff. 2 Abs. 1 der Bestimmungen

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV dient den Behörden der Gemeinde Seegräben und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Ziff. 2 Abs. 2 der Bestimmungen

Der Gestaltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 3963, 4037 und 4246 sowie Teile der Grundstücke Kat. Nrn. 3964, 4036, 4038 und 4259 und fasst eine Fläche von rund 42'500 m².

Eigentümer der Grundstücke sind:

Eigentümer

Kat. Nr.	Eigentümer
3963	HIAG Immobilien Schweiz AG
3964	Gemeinde Seegräben
4036	HIAG Immobilien Schweiz AG
4037	HIAG Immobilien Schweiz AG
4038	HIAG Immobilien Schweiz AG
4246	HIAG Immobilien Schweiz AG
4259	Gemeinde Seegräben

4.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Ziff. 3 der Bestimmungen

Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seegräben massgebend, soweit nicht kantonales Recht (PBG vom 7.9.1975; es gelten die im Anhang des PBG aufgeführten Bestimmungen) oder Bundesrecht vorgeht.

4.4 Gestaltung

Anforderungen

Ziff. 4 Abs. 1 der Bestimmungen

Bei der Regelbauweise wird im Baubewilligungsverfahren gemäss § 238 PBG eine "befriedigende" Gesamtwirkung verlangt. Im Gestaltungsplan ist hingegen eine besonders gute Gestaltung im Sinne von Art. 57c BZO respektive Ziffer 1 der Gestaltungsplanbestimmungen zu erreichen.

Hindernisfreies Bauen

Ziff. 4 Abs. 2 der Bestimmungen

Gemäss BehiG (Behindertengleichstellungsgesetz) muss bei allen Neu- und Umbauten, für welche eine Bewilligung erforderlich ist, hindernisfrei gebaut werden. Alle Bauten und Anlagen sowie Spiel- und Ruheflächen im Gestaltungsplangebiet müssen hindernisfrei zugänglich sein.

Richtprojekte

Ziff. 4 Abs. 3–5 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt des Architekturbüros Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich vom 16. Dezember 2020, welches im Rahmen einer Testplanung ausgelobt wurde (siehe Beilage 1). Es hat auf diesen Grundstücken richtungsweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere die kubische Gliederung, den Lärmschutz und die Erschliessung. Ortsbauliche Verbesserungen sind wünschenswert und zu unterstützen, Verschlechterungen sind abzulehnen.

Für die Gestaltung des Freiraums ist das Richtprojekt der Schmid Landschaftsarchitekten GmbH vom 16. Dezember 2020 richtungsweisend, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Aufenthaltsflächen, der Ruheflächen, der Pflanzengärten, den möglichen schmalen Fussweg in Form eines Trampelpfades respektive die dafür möglichen Brücken, die Parkierung sowie über die Bepflanzung macht (siehe Beilage 2).

Von den Richtprojekten darf in Abstimmung mit den zuständigen Stellen im Bewilligungsverfahren abgewichen werden, wenn eine qualitativ gleichwertige oder bessere Lösung erzielt werden kann.

4.5 Bebauung

Schutzobjekte

Ziff. 5 Abs. 1–2 der Bestimmungen

Die im Situationsplan innerhalb des Gestaltungsplanperimeters bezeichneten Gebäude sind als Einzelschutzobjekte im Sinne von § 203 PBG zu erhalten.

Spätestens vor Beginn von allfälligen baulichen Massnahmen oder Sanierungsarbeiten am jeweiligen Schutzobjekt ist der genaue Schutzzumfang durch die zuständige Behörde festzulegen.

Rückbau zulässig

Ziff. 5 Abs. 3 der Bestimmungen

Die im Plan bezeichneten Gebäude und Anlagen ("Alcatraz", Wohnhaus mit Nebenbauten und Garage beim Bahnhof Aathal) können rückgebaut werden.

Baubereiche

Ziff. 5 Abs. 4 der Bestimmungen

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan mit Baubereichen festgelegt. Pro Baubereich ist jeweils ein Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.

Die maximal zulässige Ausnützung von oberirdischer Baumasse über das gesamte Gestaltungsplangebiet entspricht den Zonenvorschriften gemäss der Bau- und Zonenordnung. Das Richtprojekt weist für die einzelnen Baubereiche im Gestaltungsplangebiet folgende oberirdische Baumasse auf:

Oberirdische Baumasse innerhalb der Baubereiche gemäss Richtprojekt (16. Dezember 2020)

Parzelle (Kat. Nr.)	Fläche	Baumassen-ziffer	Baumasse zulässig	Baumasse Richtprojekt ca.	Baumassen-reserve zu Richtprojekt
4246 ^T	1'693 m ²	Kernzone	frei		-
Talwis (3963, 4246 ^T)	21'205 m ²	3.0 (WG)	63'615 m ³	51'375 m ³	12'240 m ³
Lager 88 4036, 4037, 4038 ^T)	15'521 m ²	3.0 (WG)	46'563 m ³	44'950 m ³	1'613 m ³

Massgebliche Grundstücksfläche in der Wohnzone gemäss § 259 PBG

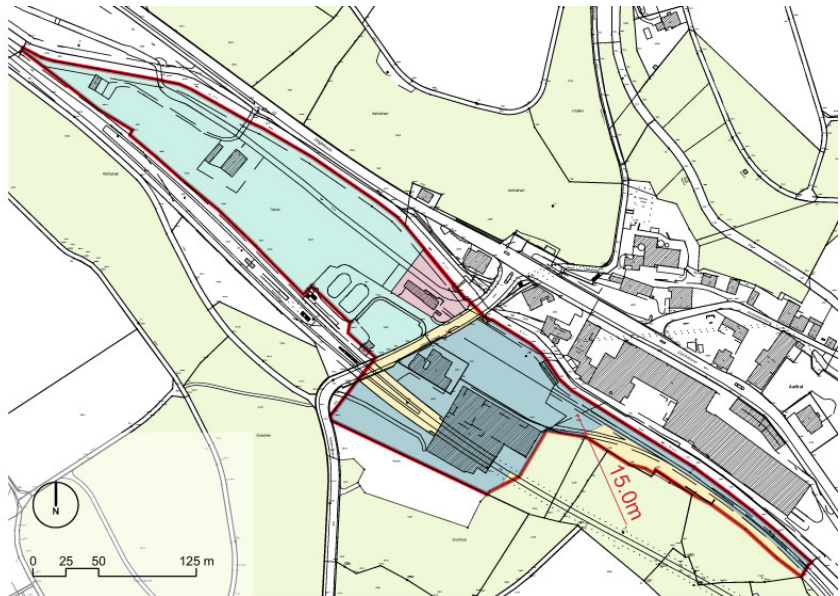
Die Berechnung der zulässigen Baumasse basiert auf der anrechenbaren Grundstücksfläche. Nicht anrechenbar sind im Gestaltungsplanperimeter gemäss Zürcher Planungs- und Bau-recht Eisenbahnlinien und Strassenparzellen sowie Waldabstandsflächen, soweit sie nicht mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen.

Massgebliche Grundstücksfläche (WG)

- anrechenbare Grundstücksfläche Talwis
- anrechenbare Grundstücksfläche Lager 88
- nicht anrechenbare Grundstücksfläche
- Kernzone (keine Baumasse)
- Wald

Quelle: Grundlagenplan GIS Zürich
(www.maps.zh.ch), Abfrage: 28.4.2017

Berechnungstabelle massgebliche
Grundstücksfläche



	Fläche
Nicht anrechenbare Grundstücksfläche inkl. Kernzone	5'753 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche Talwis	21'205 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche Lager 88	15'521 m ²
Total anrechenbare Grundstücksfläche	36'726 m ²
Total Grundstücksfläche	42'479 m ²

Vorsprünge

Ziff. 5 Abs. 5 der Bestimmungen

Vorsprünge wie Balkone, Erker, Vordächer und Fluchttreppen dürfen bis zu 2.5 m über die Baubereiche hinausragen.

Grundmasse

Ziff. 5 Abs. 6 der Bestimmungen

Für jeden Baubereich werden, abgestimmt auf die Daten des Richtprojekts, die notwendigen Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt. Bei begrünten Flachdächern oder Terrassenbrüstungen, ohne von der Fassade zurückversetzt zu sein, wird die Gebäudehöhe auf Oberkante Brüstung gemessen.

Die Gesamthöhen sind für jeden Baubereich einzeln bestimmt. Ausgehend vom Richtprojekt wird im Baubereich A1 eine Höhenabstufung vorgenommen. Zudem ist im Baubereich A1 ab einer Höhe von 5.5 m eine Gebäudeauskragung zum Kanal möglich. Im Baubereich C wird zudem die maximale Höhe des Pflanzgartenbodens mit einer Höhenkote festgelegt und die Erstellung einer Brücke oder Passerelle vom Baubereich B zum Baubereich C ermöglicht.

Technische Aufbauten

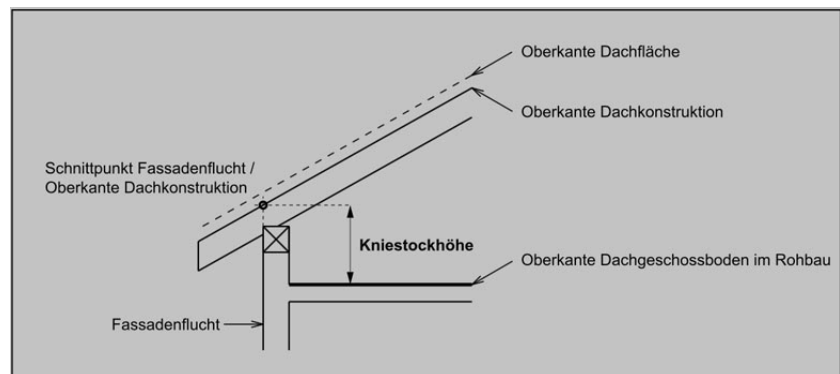
Ziff. 5 Abs. 7–8 der Bestimmungen

Einzelne technische Dachaufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Notausstiege, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die tatsächliche Dachfläche um maximal 3.0 m überschreiten.

Als tatsächliche Dachfläche gilt die Oberkante der Dachfläche gemäss § 275 Abs. 5 PBG respektive Abbildung 5.3 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) (siehe folgende Abbildung).

Liftbauten sind bei Schräg- und Pultdächern in die Gebäudehülle zu integrieren.

Quelle: ABV (Allgemeine Bauverordnung) vom 22. Juni 1977, Figur 5.3 Kniestockhöhe (§ 275 Abs. 5 PBG), S. 19



Gebäudelänge

Ziff. 5 Abs. 9 der Bestimmungen

Während die Gebäude- bzw. Gesamthöhe und die Anzahl Voll- und Dachgeschosse baubereichsweise festgelegt wird, gibt es bezüglich der Gebäudelänge innerhalb des Anordnungsspielraums (Grundmasse) keine Beschränkungen. Öffentliche und nachbarliche Interessen werden dabei nicht gestört.

Unterirdische Gebäude

Ziff. 5 Abs. 10 der Bestimmungen

Unterirdische Gebäude sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche, mit Ausnahme des Verkehrsbaulinienbereichs, zulässig. Unterirdisch heisst vollständig unter dem gewachsenen Boden liegend.

Besondere Gebäude

Ziff. 5 Abs. 11 der Bestimmungen

Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Dachgestaltung

Ziff. 5 Abs. 12–13 der Bestimmungen

Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind die Flachdächer, sofern sie nicht als begehbare Terrassen, als Dachgärten oder für die Nutzung der Sonnenenergie dienen, grundsätzlich und nach ihren Nutzungen unterschieden, zu begrünen.

Je nach Dachsituation kann somit eine Erweiterung des Dachgartens vorgesehen werden.

Für die Schattenspendung in Form von Sonnensegeln, horizontalen Markisen, Pergolen u. dgl. sind im Bereich der Pflanzengärten entsprechende Einrichtungen zulässig. Die Einrichtungen dürfen die tatsächliche Dachfläche um maximal 4.0 m überschreiten.

Erschütterung und Körperschall

Ziff. 5 Abs. 14 der Bestimmungen

Ausgehend von der Beurteilung des Erschütterungsberichts (siehe Beilage 5) können im Baufeld C (für die Wohnnutzung) ohne Massnahmen weder die Anhaltswerte für Erschütterungen noch diejenigen für Körperschall eingehalten werden. Mit einer elastischen Lagerung können die Anhaltswerte für Wohn- und Mischnutzung gut eingehalten werden. Im Rahmen der Baubewilligung ist nachzuweisen, dass die getroffenen Massnahmen ausreichend dimensioniert sind.

Etappierung

Ziff. 5 Abs. 15–16 der Bestimmungen

Die Möglichkeit einer Etappierung und somit einer schrittweisen Transformierung des Gestaltungsplangebiets ist gegeben. Diese Vorgehensweise erlaubt es, gegebenenfalls auf Veränderungen in der Gesellschaft, des Gemeinwesens und des Marktes zu reagieren. Ist eine Etappierung vorgesehen, ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllen und die Gesamtwirkung bzw. das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Wie im Kapitel 3.5 erläutert ist im Gebiet Talwis keine eigentliche Etappierung vorgesehen.

Der Zugang zum Bahnhof wird für die Verkehrsteilnehmer während des Baus jederzeit gewährleistet sein.

4.6 Nutzweise

Nutzweise

Ziff. 6 Abs. 1–2 der Bestimmungen
Formulierung gemäss BZO

Die zulässigen Nutzungen innerhalb der definierten Baubereiche richten sich nach den Vorschriften der BZO. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind Wohnen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Gemäss Art. 31 Abs. 4 der BZO beträgt der Gewerbeanteil des oberirdisch umbauten Raumes minimal 40 %.

Insgesamt sind rund 9'000 m² Wohngeschossfläche sowie rund 7'000 m² Gewerbegeschossfläche im Gestaltungsplangebiet vorgesehen. Der Gewerbeanteil des oberirdisch umgebauten Raumes entspricht gemessen an der Geschossfläche somit rund 44 %.

Innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, welches durch die Gebäude- und Gesamthöhe, die Baubereichsfläche und die zulässige Baumasse gemäss BZO begrenzt wird, ist die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse frei wählbar.

Art. 31 BZO Gebiet Aathal,
Gemeinde Seegräben (genehmigte
Fassung vom 19. Februar 2018,
BDV Nr. 0082/18)

- 1 In der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal sind neben dem Wohnen Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig.
- 2 Verkehrsintensive Einrichtungen sind nicht gestattet. Betriebe, mit derartigen Auswirkungen, werden stark störenden gleichgesetzt.
- 3 Für neue Wohnnutzungen sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung zu ergreifen.
- 4 Maximal 60 % des oberirdischen umbauten Raumes darf der Nutzweise Wohnen dienen.

Verkaufsfläche

Ziff. 6 Abs. 3 der Bestimmungen

Ziff. 6 Abs. 2 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan begrenzt die Ausdehnung von Verkaufsgeschäften im Sinne von § 3 BBV II innerhalb der Baubereiche insgesamt auf eine Verkaufsfläche von 5'000 m².

4.7 Freiraum

Grundsatz

Ziff. 7 Abs. 1 der Bestimmungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen ist. Diese Gestaltungsqualität ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.

Grünflächen

Ziff. 7 Abs. 2 der Bestimmungen

Für die Bewohner sind innerhalb des Gestaltungsplanareals vielfältige und abwechslungsreiche Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzengärten anzuordnen. Gemäss Art. 53 BZO sind beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen mindestens 15 % der Grundstücksfläche gemäss Gebäude- und Wohnungsregister als Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzengärten anzulegen. In den als Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzengärten gekennzeichneten Bereichen sind attraktive und verkehrsfreie Flächen der jeweiligen Nutzung auszugestalten und mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Pflanzenarten zu bepflanzen.

Die Grünflächen werden gemäss ihrer Nutzung und der zulässigen gestalterischen Möglichkeiten in Spiel-/Aufenthaltsflächen, Pflanzengärten und Ruheflächen eingeteilt.

Spiel-/Aufenthaltsflächen

Ziff. 7 Abs. 3 der Bestimmungen

Die bestehende Spielwiese westlich des Neubaus Talwis bleibt erhalten und schafft eine multifunktionale Spielfläche. Nebst der bestehenden Spielwiese sind weitere punktuell angeordnete Spiel- und Aufenthaltsflächen im Situationsplan ausgewiesen, welche zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bieten. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche sind geringfügige bauliche Eingriffe, wie das Erstellen von Sitzmöglichkeiten, Abfallsammelstellen sowie von chaussierten Flächen, zulässig.

Pflanzengärten

Ziff. 7 Abs. 4 der Bestimmungen

Die Pflanzengärten setzen sich aus privaten Gärten der angrenzenden Wohnungen sowie Dachgärten zusammen. Dachgärten sind gemeinschaftlich von den Anwohnern nutzbar und dienen als gemeinsamer Aufenthaltsbereich, Gemeinschaftsplatz sowie Ruhe- und Gartenbereich mit Pflanzengärten.

Je nach Dachsituation kann der Dachgarten erweitert werden, dies ist beispielsweise beim Baubereich A2 vorgesehen.

Ruheflächen

Ziff. 7 Abs. 5 der Bestimmungen

Der Uferbereich des Aabachs soll der Öffentlichkeit als Ruhefläche dienen. Innerhalb der Ruhefläche sind keine baulichen Eingriffe oder befestigte Flächen zulässig.

Das Leitbild Aabach (siehe Grundlagen) beschreibt die Kanalinsel als Grünfläche für Freizeit und Erholung mit dem Ziel der Schaffung eines öffentlich zugänglichen, parkartigen Grünraums, mit möglicher Erholungsinfrastruktur und der Aufwertung der Aufenthaltsqualität. Ausgehend von den neusten Äusserungen des AWEL sind, sofern auf ein kantonales Wasserbauprojekt verzichtet wird, jedoch nur extensive Nutzungen nach Art. 41c GSchV zulässig.

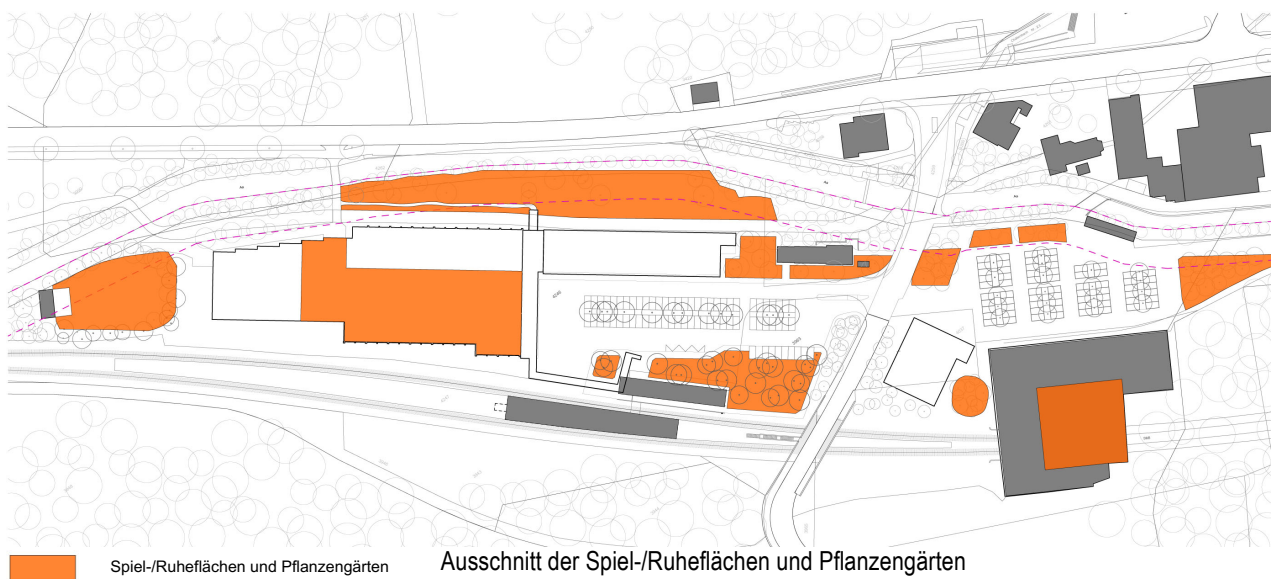
Nachweis Spiel- und Ruheflächen,
Pflanzengärten (Beilage 2)

anrechenbare Grundstücksfläche	min. %-Anteil der anrechenbaren Grundstücksfläche an Spiel- und Ruheflächen, Pflanzengärten	min. Spiel- und Ruheflächen, Pflanzengärten gemäss BZO	Spiel- und Ruhefläche, Pflanzengärten Richtprojekt ca.
36'726 m ²	15 %	5'509 m ²	9'750 m ²

Das Richtprojekt weist rund 27 % an Spiel- und Ruhefläche, Pflanzengärten der anrechenbaren Grundstücksfläche aus. Wird der gemäss Richtprojekt angedachte Dachgarten auf dem Baubereich A2 nicht erweitert, so beträgt die Spiel- und Ruhefläche, Pflanzengärten ca. 9'130 m².

Anordnung Spiel- und Ruheflächen,
Pflanzengärten,
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH,
16. Dezember 2020

Die Anordnung der geforderten Spiel- und Ruheflächen und Pflanzengärten ist dem Richtprojekt Schmid Landschaftsarchitekten GmbH vom 16. Dezember 2020 der Beilage 2 zu entnehmen.



Geplante Brücken

Die gemäss Richtprojekt der Schmid Landschaftsarchitekten GmbH vom 16. Dezember 2020 geplanten Brücken über den Kanal erfordern eine gewässerbaupolizeiliche Bewilligung.

Bepflanzung

Ziff. 7 Abs. 6 der Bestimmungen

Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung des Freiraums standortgerechte, vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Bestehen Standorte, welche keinen Lebensraum für einheimische Pflanzen bieten, kann davon abgewichen werden.

Die bestehende Bestockung entlang der Aa soll beibehalten werden.

Uferstreifen

Ziff. 7 Abs. 7–10 der Bestimmungen

Innerhalb des Gestaltungsplans wird für den Aabach ein den gesetzlichen Anforderungen (nach Übergangsbestimmung) entsprechender, 34 bis 37 m (Teilstück) breiter Uferstreifen ausgewiesen. Er ist von Bauten und Anlagen freizuhalten und soweit wie möglich extensiv zu nutzen und zu gestalten. Innerhalb des Uferstreifens dürfen keine befestigten Flächen erstellt werden.

Auf der Kanalinsel ist ein schmaler Fussweg in Form eines Trampelpfades ohne bauliche Eingriffe und befestigter Fläche für die Fussgänger geplant. Die Fusswegverbindung trägt dem nicht verbindlichen Massnahmenvorschlag des Leitbilds Aabach Nr. 12 Rechnung: Schaffung Fusswegverbindung mit neuer Fussgängerbrücke zwischen Bahnhof Aabach und Sauriermuseum, evtl. Kombination mit Sanierung Aquädukt. Die Umsetzung des Fusswegs setzt die Zustimmung der kantonalen Fachstelle voraus. Die Voranfrage wurde dem AWEL am 8. Dezember 2020 zugestellt. Gemäss Rückmeldung des AWEL kann mit der Bearbeitung bis zum 22. Februar 2021 gerechnet werden.

Die Erstellung von besonderen Gebäuden und Gartenlauben ist innerhalb des Uferbereichs nicht zulässig. Seine Nutzung und Gestaltung muss so erfolgen, dass dieser seine Funktion hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken muss jederzeit gewährleistet sein.

Bestandesgarantie

Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen, die sich innerhalb des Gewässerraums oder Uferstreifens befinden, sind in ihrem Bestand geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Dies betrifft unter anderem bestehende Parkplätze wie auch das Nebengebäude GVZ Nr. 178.

Nutzung Nebengebäude GVZ Nr. 195

Die Nutzung des Nebengebäudes (Sporthütte) GVZ Nr. 195 liegt im öffentlichen Interesse. Die Sporthütte wird fast jedes Wochenende an die Bevölkerung von Seegräben vermietet. Diese Nutzung soll auch künftig bestehen bleiben.

Mit Aufrechterhaltung der Nutzung der Sporthütte sowie ausgehend von der Umgebungsgestaltung bleibt die Zugänglichkeit für den Gewässerunterhalt bestehen.

Zugänge Gewässerunterhalt
Ziff. 7 Abs. 11 der Bestimmungen

Aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Betriebssicherheit der Kraftanlage sind sowohl die Aa als auch der Wasserrechtskanal zu unterhalten. Die Zugänglichkeit für den Gewässerunterhalt ist an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu gewährleisten.

Hochwasserschutz
Ziff. 7 Abs. 12 der Bestimmungen

Da der Gestaltungsplanperimeter eine Restgefährdung bezüglich Naturgefahren aufweist, ist die Bauherrschaft verpflichtet, dort wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Der Hochwasserschutz wird im Bauprojekt nachgewiesen.

Wiederherstellung der freien
Fischwanderung

Der Wasserinhaber der Kraftwerkanlage, der Agensa AG, Wangen, wurde im Mai 2016 die Wiederherstellung der freien Fischwanderung in der Aa angeordnet. Bis heute besteht zwar noch kein definitives Ausführungsprojekt, aufgrund des bereits eingereichten Variantenstudiums wird im Gestaltungsplan der Platz für die Fischwanderung freigehalten.

4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt
Ziff. 8 Abs. 1 der Bestimmungen

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Gstalderstrasse sowie die sie kreuzende, im Plan schematisch bezeichnete Strasse. Beide Strassen dienen als Notzufahrt zu den Hauptgebäuden.

Verkehrsaufkommen

Die Auswertung der Verkehrsabwicklung des Büros Enz & Partner zeigt (siehe Beilage 3), dass der Knoten Zürich-/Gstalderstrasse die künftige Verkehrsbelastung zu den Spitzenstunden des Verkehrs verarbeiten kann.

Knoten Zürich-/Gstalterstrasse,
Verkehrsgutachten, Enz & Partner
GmbH, 16. Dezember 2020



Ein- und Ausfahrt

Ziff. 8 Abs. 2 der Bestimmungen

Die Parkplätze werden in den jeweiligen Einstellräumen respektive in einer möglichen künftigen Tiefgarage in den Hauptgebäuden angeordnet. Um die Verkehrsströme von und zu den Rampen zu steuern, ist im Situationsplan die Lage der Ein- und Ausfahrten festgehalten. Die genaue Lage ist Gegenstand der Detailprojektierung im Baubewilligungsverfahren.

Anlieferung

Ziff. 8 Abs. 3 der Bestimmungen

Aufgrund der geplanten Nutzungen in den Baubereichen A1 und A2 ist mit einem gewissen Anteil an Anlieferungsverkehr am Gesamtverkehrsaufkommen zu rechnen. Die Zu- und Wegfahrt der Anlieferung erfolgt im näheren Bereich der im Plan schematisch dargestellten Bereiche. Die Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung sind zu erfüllen.

Wendebereich

Ziff. 8 Abs. 4 der Bestimmungen

Im Wendebereich ist für einen Lastwagen ohne Anhänger mit einer Länge von mindestens 10 m eine Wendemöglichkeit sicherzustellen. Der Wendekreis hat mindestens einen Radius von 6.5 m aufzuweisen (z.B. Wendehammer gemäss Norm SN 640 052).

Öffentlicher Veloweg

Ziff. 8 Abs. 5 der Bestimmungen

Wie bereits bei den Planungsgrundlagen erläutert, wird zum gegebenen Zeitpunkt eine koordinierte Radweglinienführung (Veloschnellroute) im Gebiet Aathal, Talwis gesucht.

Für den Gestaltungsplan bedeutet dies, dass keine konkrete Linienführung des Radwegs besteht, welche verankert werden kann respektive soll.

Nach Absprache mit dem Amt für Verkehr soll der Gestaltungsplan jedoch den Raum für die mögliche künftige Veloschnellroute soweit wie möglich sichern und somit genügend Spielraum für die Konkretisierung und Umsetzung der Linienführung gewährleisten. Zurzeit bestehen zwei Varianten zur Linienführung. Im Gestaltungsplan werden die Korridore der beiden möglichen Linienführungen freigehalten. Im Rahmen des Bauprojekts ist zu klären, auf welchem Niveau die Veloschnellroute geführt wird (siehe auch Kapitel 2.1).

Die Erstellung der Veloschnellroute erfolgt auf Kosten der Öffentlichkeit. Die Dimensionierung der Veloschnellroute erfolgt in Abstimmungen mit dem Amt für Verkehr.

Veloabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 6 der Bestimmungen

Gemäss Verkehrsgutachten sind für Bewohner, Angestellte und Besucher des Areals Talwis mindestens 126 und für jene des Areals Lager 88 mindestens 99 Abstellplätze für leichte Zweiräder zu erstellen. Somit sind insgesamt 225 Veloabstellplätze nötig. Für die Velos sind an gut zugänglicher Lage und an den im Situationsplan bezeichneten Stellen Abstellmöglichkeiten sowohl für die Bewohner/Beschäftigten als auch für die Besucher/Kunden zu schaffen.

Südlich des Neubaus Talwis beim Bahnhof Aathal ist eine Veloabstellfläche auf dem Grundstück der SBB denkbar. Eine allfällige Umsetzung ausserhalb des Perimeters dieser Abstellplätze ist mit den Grundeigentümern zu klären und allenfalls in einem Nutzungsvertrag zu regeln. Der Kontakt mit der SBB wurde bereits aufgenommen. Eine definitive Vernehmlassung durch die SBB erfolgt im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens.

Schemaplan Standorte öffentliche
Parkierung, Richtprojekt, Knapkiewicz &
Fickert AG, Zürich mit Schmid
Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich,
16. Dezember 2020



Autoabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 7 der Bestimmungen

Die Berechnung der Mindestzahl an Autoabstellplätzen erfolgt nach der kantonalen Wegleitung. Die kantonale Wegleitung berücksichtigt bei der Berechnung des Parkplatzbedarfs die Erschliessungsqualität durch den ÖV (Güteklasse C).

Der Bedarf der Parkplätze setzt sich aus folgenden Nutzungen respektive Doppelnutzungen zusammen:

- Parkplätze Juckerfarm: Gestützt auf den regionalen Richtplan besteht ein Bedarf für Abstellplätze für die Jucker Farm.
- Bestehende Parkplätze Spinnerei: die bestehenden Parkplätze der Spinnerei auf dem Areal müssen auch weiterhin zur Verfügung gestellt werden. Die Parkplätze werden voraussichtlich mittels Dienstbarkeit verankert.
- Park and Ride: Mit der SBB ist vertraglich geregelt, dass 14 Park-and-Ride-Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Der Regionale Richtplan weist einen Bedarf von 32 Park and Ride Parkplätzen auf. Der effektive Bedarf wird gemeinsam mit der SBB und in Abstimmung mit der RZO im Rahmen der Baubewilligung ermittelt.
- Doppelnutzung: Unter anderem werden die Parkplätze für die Kirchenbesucher (GvC Zürich Oberland) am Sonntag genutzt, zudem sind die Parkplätze als Entlastung im Mobilitätskonzept Pfäffikersee definiert.

Das Richtprojekt weist, wie in der folgenden Tabelle ersichtlich, einen massgeblichen Bedarf von insgesamt 275 Parkplätzen (inkl. bestehende 14 Park-and-Ride-Parkplätze sowie 46 Parkplätze für die Spinnerei) aus. Die Anzahl der Parkplätze liegt gemäss Verkehrsgutachten im Bereich der Vorgaben von minimal 214 und maximal 286 Parkplätzen (siehe Beilage 3).

Anzahl Parkplätze gemäss Richtprojekt

Baubereiche / Nutzung	Total
A1/A2 Einstellhalle	67
A1/A2 oberirdisch	72
C Einstellhalle	70
B/C oberirdisch	66
Total Parkplätze	275

ÖV-Güteklasse

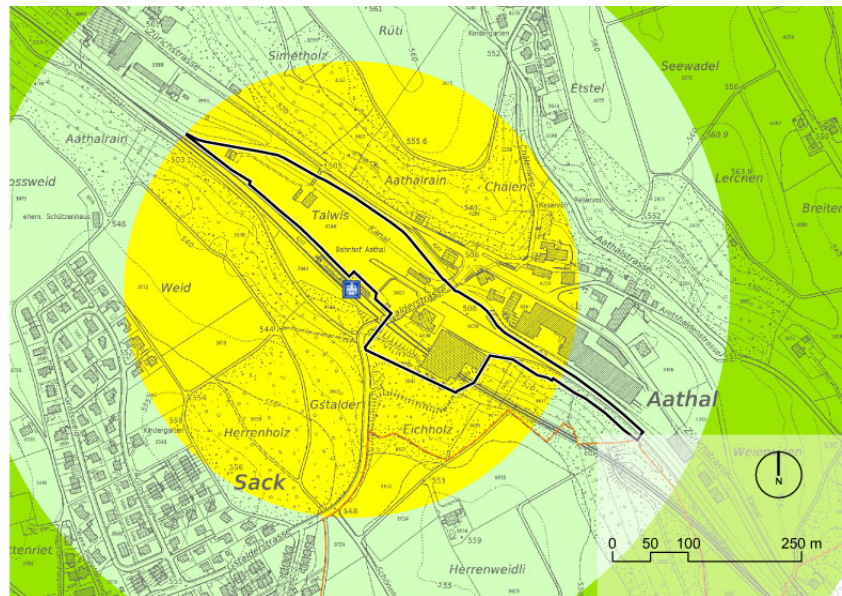
Der Bahnhof Aathal wird von der S-Bahnlinie 14 Richtung Uster sowie Richtung Wetzikon jeweils in einem 30-Minuten-Takt bedient. Aufgrund des Kursintervalls von 30 Minuten der S-Bahnlinie 14 befindet sich das Gestaltungsplangebiet trotz der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Aathal vorwiegend in der Güteklasse C.

Der gelbe Bereich der Haltestelle (Umkreis bis 300 m) wird der ÖV-Güteklasse C, der hellgrüne Bereich (Umkreis 300 bis 500 m) der Güteklasse D und der dunkelgrüne Bereich (Umkreis 501 bis 700 m) der Klasse E zugeordnet.

ÖV Güteklasse

	Güteklasse C
	Güteklasse D
	Güteklasse E

Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch),
Abfrage: 28.4.2017



Bushaltestelle

Ziff. 8 Abs. 8 der Bestimmungen

Die Gemeinde Seegräben wünscht, das Gebiet um den Bahnhof Aathal zukünftig mit einem Bus zu erschliessen, weshalb eine gute Lösung für die Busführung und die Haltestelle wichtig ist. Ausgehend von diesem Wunsch ist mit dem Gestaltungsplan eine Fläche für eine künftige Bushaltestelle freizuhalten. Die Umsetzung der Bushaltestelle ist in Zusammenarbeit mit der SBB, auf deren Grundstück bereits heute eine Bushaltestelle für Transporte zum Juckerhof besteht, zu erarbeiten und in einem Nutzungsvertrag zu regeln.

Oberirdische Parkplätze

Ziff. 8 Abs. 9 der Bestimmungen

Aufgrund der geplanten Nutzungen in den Baubereichen sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig. An der im Plan bezeichneten Lage sind maximal 140 oberirdische Besucherparkplätze anzuordnen. Von den insgesamt maximal 140 oberirdischen Parkplätzen sind gemäss Vertrag mit den SBB bereits 14 Park-and-Ride-Parkplätze auszuweisen. Der effektive Bedarf an Park-and-Ride-Parkplätzen wird im Baubewilligungsverfahren ermittelt.

Unterirdische Parkplätze

Der Perimeter des Gestaltungsplangebiets Talwis liegt im Gewässerschutzbereich Au für die Trinkwassergewinnung. Gemäss Anhang 4 Ziffer 311 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Ausgehend vom Grundwasserspiegel, welcher im Gestaltungsplangebiet zwischen 499.6 und 505.5 m ü. M. liegt, ist maximal ein Untergeschoss möglich. Die Anordnung weiterer Parkplätze im Untergeschoss ist somit stark eingeschränkt.

Mit dem Gestaltungsplan besteht die Möglichkeit, künftig eine Tiefgarage zu erstellen. Die Erstellung der Tiefgarage für die private Parkierung wurde in der ersten sowie zweiten kantonalen Vorprüfung als denkbare Lösung definiert. Die Parkplatzsituation respektive die Umsetzung/Machbarkeit einer Tiefgarage ist im Rahmen des Bauprojekts zu klären und die entsprechenden Abklärungen sind vorzunehmen und die allenfalls erforderlichen Bewilligungen einzuholen. Spezifische Abklärungen zur Machbarkeit sind hauptsächlich aufgrund der Grundwasserthematik notwendig.

Parkplatz-Bewirtschaftung Ziff. 8 Abs. 10 der Bestimmungen

Bei allen öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist eine lenkungs-wirksame Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen. Aufgrund des Retailers erfolgt die Bewirtschaftung ab der zweiten Stunde. Da bereits heute ab der zweiten Stunde eine Gebührenpflicht besteht, wird somit am heutigen Bewirtschaftungssystem festgehalten.

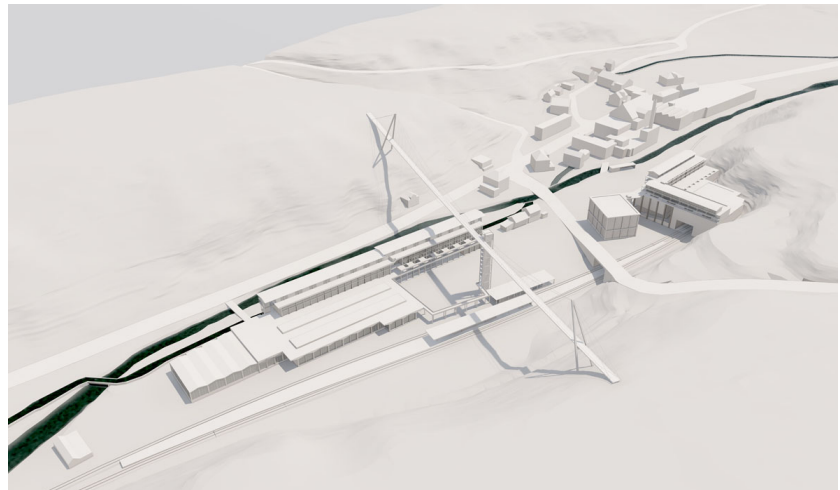
Anbindung Velo- und Fussgängerbrücke Ziff. 8 Abs. 11–12 der Bestimmungen

Die Gemeinde Seegräben plant eine Velo- und Fussgängerbrücke, welche die Gebiete Sack und den Ortsteil Seegräben verbindet. Um die Velo- und Fussgängerbrücke ermöglichen zu können, wird im Gestaltungsplan, an der gemäss Projekt der M. Wiesendanger AG vorgesehenen Stelle, Platz für den geplanten Liftturm freigehalten. In Absprache mit der Gemeinde Seegräben können an der entsprechenden Stelle temporäre oder gegebenenfalls andere Nutzungen vorgesehen werden, falls das Projekt erst zu einem späteren Zeitpunkt respektive nicht umgesetzt wird.

Für die mögliche Passerelle respektive Anbindung an die mögliche Velo- und Fussgängerbrücke der Gemeinde Seegräben gilt das Richtprojekt als richtungsweisend. Die Passerelle dient als Option. Der Realisierungsentscheid ist einerseits von der Umsetzung der geplanten Velo- und Fussgängerbrücke der Gemeinde Seegräben abhängig sowie vom effektiven Bedarf. Die genaue Lage und Dimensionierung ist mit dem Detailprojekt festzulegen.

Visualisierung Anbindung Velo- und
Fussgängerbrücke

Knapkiewicz & Fickert AG,
Visualisierung Richtprojekt
vom 16. Dezember 2020



4.9 Umwelt

Lärmschutz

Ziff. 9 Abs. 1–4 der Bestimmungen

Das Gestaltungsplangebiet, welches vorwiegend in der Wohnzone mit mässig störendem Gewerbe liegt, ist der Empfindlichkeitsstufe III mit einem Planungswert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für Wohnen und 65 dB(A) am Tag für Gewerbe ohne Nacht-Belastungsgrenzwerte zuzuordnen.

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt an die stark befahrene Zürichstrasse und liegt zudem im Einflussbereich der Bahnlinie Uster–Aathal–Wetzikon, weshalb anhand eines Lärmgutachtens des Ingenieurbüros Suter (siehe Beilage 4) die Rahmenbedingungen für zukünftige Wohn- und Betriebsnutzungen bestimmt werden. Das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Andreas Suter kommt zum Schluss, dass ein Grossteil des Perimeters des Gestaltungsplans hinsichtlich der Lärmbelastungen durch den Strassen- und Bahnlärm nicht ohne weitere Massnahmen überbaut werden kann. Aufgrund der hohen Lärmbelastung wird es nicht möglich sein, das Areal ohne Ausnahmebewilligungen zu überbauen. Für einen Antrag auf eine Ausnahmebewilligung sind jedoch alle Voraussetzungen gegeben.

Bestehen lärmempfindliche Betriebsräume, welche die Grenzwerte überschreiten und nicht lärmabgewandt unter dem Grenzwert belüftet werden können, sind die Räume mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten. Fenster, welche der Lüftung eines lärmempfindlichen Wohnraumes dienen, müssen die Grenzwerte einhalten. Der Nachweis, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden, ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Werkleitungen

Ziff. 10 der Bestimmungen

4.10 Versorgung und Entsorgung

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde ist ein Werkleitungskonzept zu erarbeiten. Dieses wird im Bauprojekt festgelegt. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Gemeinde Seegräben unentgeltlich eingeräumt.

Die Werkleitungsführung und die Freiraumgestaltung sowie die unterirdischen Gebäudeteile (Tiefgaragen) werden im Rahmen der Projektierung aufeinander abgestimmt.

Der Erhalt der Sammelstelle der Gemeinde Seegräben beim Bahnhof Talwis wird von der Gemeinde begrüsst. Mögliche Lagen der Sammelstelle sind im Situationsplan als Informationsinhalt vermerkt. Mit der Gemeinde Seegräben wurde die Planung der Sammelstelle vorbesprochen. Eine allfällige Unterflurlösung wurde als denkbar definiert. Die konkrete Ausgestaltung und Lage ist zurzeit noch nicht bekannt und ist mit dem Bauprojekt in Rücksprache mit der Gemeinde zu konkretisieren.

Inkrafttreten

Ziff. 11 Abs. 1–2 der Bestimmungen

4.11 Schlussbestimmung

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung, die ortsbaulich überzeugend sowie nachhaltig und kostenbewusst ist und damit sowohl die Anforderungen der Gemeinde Seegräben als auch diejenigen der Bauherrschaft erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse des privaten Investors sind aufeinander abgestimmt.

5. Auswirkungen

5.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Quantitative Aspekte

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung wird das gesamte Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht für Wohnnutzung geöffnet. Den Grundeigentümern wird die Möglichkeit gegeben, 60 % des oberirdisch umbauten Raumes für Wohnnutzungen zu verwenden. Eine solche Öffnung der Nutzungsmöglichkeit beim Bahnhof Aathal ist für eine zukunftsfähige Entwicklung von zentraler Bedeutung.

Das Einwohnerpotenzial beträgt rund 100 und das Arbeitsplatzpotenzial rund 185. Dies entspricht bei einer Arealgrösse von rund 4.25 ha einer Nutzungsdichte von rund 70 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare. Der regionale Richtplan sieht für dieses Gebiet eine Nutzungsdichte von 50-100 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare vor. Der Gestaltungsplan liegt somit innerhalb des angestrebten Zielbestandes.

5.2 Ortsbild

Qualitative Aspekte

Mit dem Gestaltungsplan Talwis und den dazugehörigen Bestimmungen werden die Voraussetzungen für eine dem Ort adäquate Entwicklung in einer guten ortsbaulichen Qualität geschaffen. Die vorgesehene Entwicklung trägt dazu bei, den Bahnhofsbereich Aathal ortsbaulich aufzuwerten und den neuen Nutzungsschwerpunkt "Einkauf & Arbeiten" zu stärken.

Das Richtprojekt, welches sich stark an den örtlichen Qualitäten, der Topografie sowie dem Talverlauf orientiert, zeigt, dass die Verteilung der Baukuben entlang bestehender Strukturen (Bahngleis, Kanal und Aabach) sowie mit geeigneten Gebäudeabstufungen ortsbildverträglich erfolgt. Zudem wird das Potenzial des Bahnhofareals mit ansprechenden Aussen- und Platzräumen aufgezeigt und die allfällige künftige Veloschnellroute im Talverlauf ermöglicht. Die angestrebte Entwicklung liegt somit sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse.

5.3 Umweltschutz

Natur, Umwelt, Boden

Das glaziale Tal, zu welchem das Gebiet Talwis gehört, ist gemäss Landschaftsschutzinventar zu erhalten. Ausgehend von der Einbettung des Richtprojekts in die bestehende Topografie wird mit den Bestimmungen der Erhalt des Geländes gewahrt.

Luftqualität, Verkehr, Lärm

Der Konsultationsbereich der Zürcherstrasse beträgt ca. 48 m ab Strassenrand. Die Neubauten werden ca. 30–35 m vom Strassenrand entfernt platziert und liegen somit nicht unmittelbar an der Strasse. Der durchschnittliche Tagesverkehr beträgt rund 29'000 Fahrzeuge und der Lastwagenanteil 3.8 %. Das Störfallrisiko für die Bewohner in den Neubauten entlang der Zürcherstrasse kann somit als verhältnismässig bzw. verträglich eingestuft werden. Auf die Ausarbeitung eines Gutachtens wird daher verzichtet.

Mit dem Baugesuch ist ein Fluchtwegkonzept einzureichen, welches aufzeigt, wie bei einer Havarie auf der Zürcherstrasse die Personen in Sicherheit gebracht werden können.

Anforderungen des ARE
sind erfüllt

5.4 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert.
- Seegräben ist dem Handlungsspielraum "Landschaft unter Druck" gemäss ROK-ZH zugewiesen. Dem Grundsatz einer massvollen inneren Verdichtung im Bereich des ÖV wird mit dem Gestaltungsplan Rechnung getragen.
- Mit dem Gestaltungsplan wird die von der Bau- und Zonenordnung (BZO in der Fassung vom 19. Februar 2018) vorgeschriebene bauliche Dichte nicht erhöht.
- Die Entwicklung basiert auf dem Richtprojekt des Architekturbüros Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich vom 16. Dezember 2020, welches im Rahmen einer Testplanung ausgelobt wurde (siehe Beilage 1)
- Die Ausgestaltung des Freiraums basiert auf dem Richtprojekt der Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich vom 16. Dezember 2020

Die Planung im Gestaltungsplangebiet schafft die Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung in erhöhter Qualität und sichert die in Art. 57c der Bau- und Zonenordnung (BZO in der Fassung vom 19. Februar 2018) festgelegten Zielsetzungen für das Areal.

Das Gebiet wird weiter für Mischnutzungen geöffnet und belebt den Talboden des Aathals am und um den Bahnhof. Mit den vorgesehenen Massnahmen kann ein essenzieller Beitrag für eine qualitätsvolle Entwicklung mit Augenmass geleistet werden.

6. Mitwirkungsverfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung

1. Kantonale Vorprüfung

Der Gestaltungsplan wurde dem Amt für Raumentwicklung am 24. Mai 2018 zur Vorprüfung zugestellt. Mit Vorprüfungsbericht vom 11. Oktober 2018 hat die Baudirektion zum vorliegenden Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen. Die Anträge werden, wie in der Beilage "Resultat der Vorprüfung" erläutert, in den Gestaltungsplan-Akten berücksichtigt. Nebst dem Vorprüfungsbericht enthält die Beilage auch die Rückmeldungen aufgrund der Besprechung vom 6. Mai 2019 mit dem Amt für Raumentwicklung sowie der Besprechung vom 11. Juli 2019 mit dem Amt für Verkehr.

2. Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 13. Januar 2020 wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) der private Gestaltungsplan Talwis zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 22. Juni 2020 hat die Baudirektion zum vorliegenden Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen. Die Anträge werden, wie in der Beilage "Resultat der 2. Vorprüfung" erläutert, in den Gestaltungsplan-Akten berücksichtigt.

6.2 Öffentliche Auflage

Separater Bericht zu den Einwendungen

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 PBG. Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

Die öffentliche Auflage fand vom 6. Februar 2020 bis 10. April 2020 statt.

Die Einwendungen werden in einem separaten Bericht aufgeführt, worin der Umgang mit den Einwendungen erläutert wird.

6.3 Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage fand die Anhörung statt. Die Anliegen aus der Anhörung sind ebenfalls im Bericht zu den Einwendungen abgebildet.

Stellungnahme SBB

Mit Schreiben vom 12. Juli 2018 hat die SBB Stellung zum Gestaltungsplan Talwis genommen. Die Hinweise der SBB wurden im Gestaltungsplan berücksichtigt. Die Interessenlinien der SBB sind im Bereich des Gestaltungsplans Talwis eingehalten.

7. Verfahren

Aug 2016 – Juni 2017	Planaufstellung durch die Grundeigentümerin in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Seegräben
April 2018	Eingabe des Gestaltungsplanentwurfs durch die Grundeigentümerin an die Gemeinde
25. Mai bis 11. Oktober 2018	Vorprüfung durch das ARE (60 Tage)
19. Januar 2019	Versand Arbeitspapier "Resultat mit Vorprüfung" an das ARE als Besprechungsgrundlage mit den Amtsstellen
6. Mai 2019	Besprechung ARE Resultat der Vorprüfung
11. Juli 2019	Besprechung AFV Resultat der Vorprüfung
August bis Dezember 2019	Anpassung der Planvorlagen aufgrund Vorprüfung ARE
Januar 2020	Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen (gleichzeitig 2. Vorprüfung) Anhörung der Nachbargemeinden und Region
Sommer/Herbst 2020	Behandlung der Einwendungen / Anpassung der Planvorlagen aufgrund öffentlicher Auflage und 2. Vorprüfung / Besprechungen und Begehung mit Amtsstellen
Dezember 2020	Einreichung des Gestaltungsplans durch die Grundeigentümerin an den Gemeinderat
23. März 2021	Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
	Genehmigung durch die Baudirektion
	Rekursfrist 30 Tage
	Publikation der Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten GP